This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

3 2044 103 213 633

MERLO

Der Gesetzentwurf Betreffend Stadterweiterung und Zonenenteignungen

2. Aufl.

1894

HARVARD
LAW
LIBRARY

GER
975.2
MER

Digitized by Google

Digitized by Google

GERMANY
C

Der Gesetzentwurf

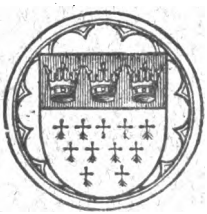
betreffend

303

Stadterweiterungen und Zonenenteignungen

(lex Adickes)

von **C. Merlo**, Landgerichtsrath a. D.



2. Auflage.

Köln a. Rh. 1894.

Druck und Commissions-Verlag der Kölner Verlags-Anstalt und Druckerei A.-G.

Digitized by Google

Digitized by Google

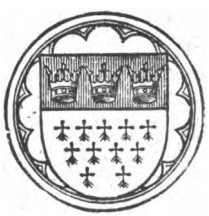
Der Gesetzentwurf

betreffend

Stadterweiterungen und Zonenenteignungen

(lex Adickes)

von C. Merlo, Landgerichtsrath a. D.



2. Auflage.

Köln a. Rh. 1894.

Druck der Kölner Verlags-Anstalt und Druckerei A.-G.

Digitized by Google

DEC 21 1912

Digitized by Google

In den parlamentarischen und communalen Körperschaften wird oft über Angelegenheiten verhandelt, die recht trockener Natur sind und deshalb ebensowenig dort, wie beim Publikum Interesse erregen, deren Bedeutung und praktische Wirkungen aber dennoch so einschneidender Natur sind, daß das Resultat dieser Verhandlungen die Betheiligten nachher recht empfindlich überrascht und sie bitter bereuen läßt, sich nicht rechtzeitig um die Sache bekümmert zu haben.

Zu diesen Angelegenheiten gehört auch der am 30. Januar cr. im preußischen Abgeordnetenhause einer Commission von 14 Mitgliedern überwiesene Gesetzentwurf betreffend Stadterweiterungen und Zonenenteignungen, nach einem der Haupturheber, Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt a. M., auch lex Adickes genannt.

Mögen alle Haus- und Grundbesitzer und die von diesen gebildeten Vereine noch zeitig Vertrauensseligkeit auf andere und Bequemlichkeit abschütteln und ihre bedrohten Rechte schützen; es ist allerdings nur noch eine nach Tagen berechnete Frist hierfür übrig, denn die Proteste gegen diese unerhörten Eingriffe in das Privateigenthum müßten womöglich in der jetzt gebildeten Commission angebracht werden. Ein Verlaß auf die Verhandlungen im Plenum des Abgeordnetenhauses würde vielleicht zu argen Enttäuschungen führen, denn, wie die Verhandlungen im Herrenhause über diesen Entwurf gezeigt haben und wie dies auch bei solchen Vorlagen erklärlich ist, werden dieselben von vielen mit großem Gleichmuth behandelt, zum Theil wohl auch deshalb, weil diese in etwa dem juristischen Gebiet angehörige Materie von verhältnißmäßig wenigen genügend beherrscht wird, um den Entwurf in seinen Einzelheiten zu verstehen und die in demselben, zum Theil einigermaßen verdunkelt, enthaltenen verhängnißvollen Folgen erkennen zu können; es trifft das auch auf sehr verständige Leute zu, wenn sie sich mit diesen Sachen noch nicht befaßt haben und ist es auch wohl nur auf diese Weise und durch den Einfluß, den die zahlreichen, dem Herrenhause angehörigen Oberbürgermeister ausgeübt haben, zu erklären, daß ein solcher Entwurf dort Annahme gefunden hat. Im Abgeordnetenhause könnte es vielleicht ähnlich hergehen und bei einer Verhandlung vor leeren Bänken die eifrigen Verfechter des Gesetzes über die wenigen sachkundigen Opponenten den Sieg davon tragen; dagegen ist es kaum denkbar, daß in der Commission bei eingehender, ruhiger Besprechung die Erkenntniß sich nicht Bahn bricht, daß ein solcher Entwurf niemals Gesetz werden darf und zwar auch in seinen Hauptgrundsätzen nicht.

Digitized by Google

Es muß hervorgehoben werden, daß es sich keineswegs vorwiegend um große Grundbesitzer handelt, daß vielmehr gerade die kleinen Leute, deren ganzes Eigenthum oft in einer unbedeutenden Parzelle besteht, auf welche sie aber für sich und ihre Familie die Hoffnung für die Zukunft stützen, voraussichtlich durch die Wirkungen dieses Gesetzes weit mehr zu leiden haben würden, wie jene, denn die kleinen Eigenthümer wissen sich in dem auf den ersten Blick ja ziemlich einfach scheinenden, in der praktischen Anwendung aber überaus complicirten Umlegungs- und Zonenenteignungsverfahren nicht genügend zu helfen, um ihre Interessen wahrzunehmen und würden sich bei der, in der berechtigten Scheu vor Prozessen begründeten Abneigung vor der Einlegung von Rechtsmitteln ganz in der Hand der großen Grundbesitzer und vor allem der Stadtgemeinden befinden.

Die von dem Entwurf Bedrohten lernen leider mit wenigen Ausnahmen nicht einmal den Inhalt desselben kennen, viel weniger vermögen sie sich über das, was ihnen dort zugemuthet wird, ein klares Bild zu machen; die an dieser Frage nicht persönlich Interessirten sehen dagegen dem Lauf der Dinge theilnahmlos zu oder reiben sich gar vergnügt die Hände in dem Gedanken, daß nächstens in den Städten herrliche Boulevards und große, mit Pflanzenanlagen geschmückte Plätze hergerichtet werden, für welche nicht die Allgemeinheit, die den Nutzen davon hat, sondern ausschließlich die Grundbesitzer die Kosten tragen müssen und daß außerdem auch noch diejenigen Gewinne in den Stadtsäckel fließen werden, welche die Stadtgemeinden in Folge der Zonenenteignungen durch Grundstücksspeculationen in der Weise erzielen, daß sie die, nach bisherigen Eigenthumsbegriffen dem Eigenthümer zukommenden Wertherhöhungen für sich in Anspruch nehmen.

Es wird heut zu Tage so viel und mit vollem Recht über die allerseits herrschende Mißstimmung geklagt; es ist unzweifelhaft, daß dieselbe zum großen Theil ihren Grund hat in der Uebertreibung bei der Production von Gesetzen und bei dem Erlaß staatlicher, polizeilicher und communaler Verordnungen; es weiß sich schließlich kein Mensch mehr — wohl verstanden auch der Jurist oder Verwaltungsbeamte — in diesem Wust von Bestimmungen zurecht zu finden, überall sieht er sich von civilrechtlichen Vorschriften beschränkt oder durch strafrechtliche Gesetze und Verordnungen bedroht, auch der Friedfertigste kann den unerquicklichsten Auseinandersetzungen mit den verschiedensten Behörden nicht mehr entgehen und doch müssen die meisten Leute sich in der jetzigen Zeit recht sehr plagen und abmühen, so daß sie wohl Anspruch darauf hätten, daß ihnen nicht auch im Uebrigen noch ohne Noth das Leben sauer gemacht wird.

Wenn man nun aber ein Gesetz hätte ausdenken wollen, welches für die Betheiligten so recht eine Quelle von Aerger und Schwierigkeiten jeder Art, sowie auch pecuniären Verlusten sein sollte, dann mußte man diese lex Adickes nehmen, für welche nicht einmal die Entschuldigung angeführt werden kann, daß ein dringendes Bedürfniß dazu vorhanden wäre.

Digitized by Google

Hoffentlich trifft dieselbe bald das Schicksal, welches ihr der Abgeordnete Freiherr von Eynatten vor der erwähnten Verweisung an die Commission mit den Worten auf den Weg gegeben hat: Eine Commissionsberathung erscheine ihm noch zu ehrenvoll für die Vorlage, sollte sie aber dennoch an die Commission gehen, so werde sie hoffentlich sobald nicht wieder zurückkommen.

Charakteristisch für die große Bedenklichkeit des Entwurfes ist übrigens der Umstand, daß die Königl. Staatsregierung sich zu demselben, obwohl er angeblich öffentliche Interessen wahrnimmt, äußerst kühl, wenn nicht ablehnend verhalten hat.

Der Gesetzentwurf hat folgenden Wortlaut:

Entwurf eines Gesetzes,

betreffend

Stadterweiterungen und Zonenenteignungen.

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen ꝛc. verordnen mit Zustimmung beider Häuser des Landtages, für den Umfang der Monarchie, was folgt:

§ 1.

In Stadtgemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern kann auf Grund nachstehender Bestimmungen:

1. behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes nach endgültiger Feststellung eines Fluchtlinienplanes die Umlegung (Verkoppelnng, Consolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer (§§ 2—18) zwangsweise verfügt,
2. zu gleichem Zweck sowie behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes das Recht der Zonenenteignung (§§ 19—22) verliehen

werden.

A. Die Umlegung.

§ 2.

Die Umlegung kann sich nur auf einen durch die Gestaltung des Geländes, bestehende oder projektirte Straßen, die thatsächliche Entwickelung der Anbauverhältnisse oder sonst wie abgegrenzten Theil des Gemeindegebietes erstrecken. Einzelne im Umlegungsgebiet belegene, bebaute oder in besonderer Weise (als Handelsgärtnereien, Baumschulen u. dergl.) benutzte Grundstücke können von der Umlegung ausgenommen werden.

I. Anordnung der Umlegung.

1. Auf Antrag.

§ 3.

Die Eigenthümer von mehr als der Hälfte der nach dem Grund- und Gebäudesteuerkataster zu berechnenden Fläche der umzulegenden Grundstücke können die Umlegung bei dem Gemeindevorstande beantragen.

Bei Grundstücken, welche im Miteigenthum stehen, ist für jeden Miteigenthümer ein seinem Eigenthumsantheile entsprechender Bruchtheil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstückes in Ansatz zu bringen.

In dem Antrage ist ein zur Entgegennahme von Verfügungen ermächtigter Vertreter zu bezeichnen.

Digitized by Google

§ 4.

Auf einen dem § 3 entsprechenden Antrag ist die Umlegung durch Gemeindebeschluß anzuordnen, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt.

§ 5.

Wird der Antrag durch Gemeindebeschluß abgelehnt oder kommt ein Gemeindebeschluß nicht zu Stande, so ist ein mit Gründen zu versehender Bescheid zu ertheilen.

Den Antragstellern steht die Beschwerde bei dem Bezirksausschuß und gegen dessen Beschlüsse die Beschwerde bei dem Provinzialrathe zu.

In Berlin geht die Beschwerde an den Minister der öffentlichen Arbeiten, dessen Entscheidung endgültig ist.

Sämmtliche Beschwerden sind binnen zwei Wochen anzubringen.

§ 6.

Wird die Umlegung angeordnet, so müssen in dem Gemeindebeschlusse die umzulegenden Grundstücke unter Benennung ihrer Eigenthümer einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen werden. Der Gemeindebeschluß ist mit Gründen zu versehen, in welchem insbesondere auch das öffentliche Interesse näher darzulegen ist.

Der Gemeindevorstand hat den Beschluß zur Einsicht der Betheiligten offen zu legen. Wie dies geschehen soll, wird in ortsüblicher Art mit dem Bemerken bekannt gemacht, daß Einwendungen der Betheiligten gegen die Umlegung innerhalb einer bestimmt zu bezeichnenden Frist von mindestens vier Wochen bei dem Gemeindevorstande anzubringen sind.

§ 7.

Ueber die erhobenen Einwendungen ist, soweit sie nicht durch Verhandlung zwischen dem Gemeindevorstande und den Beschwerdeführern zur Erledigung kommen, in dem für die Feststellung von Baufluchtlinien nach dem Gesetz vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) nnd § 146 des Zuständigkeitsgesetzes vom 1. August 1883 (Gesetzsamml. S. 237) vorgeschriebenen Verfahren zu beschließen.

Sind Einwendungen nicht erhoben oder ist über sie endgültig beschlossen, so hat der Gemeindevorstand den Plan förmlich festzustellen, zur Einsicht der Betheiligten offen zu legen und, wie dies geschehen soll, ortsüblich bekannt zu machen.

2. Ohne Antrag.

§ 8.

Auch ohne einen in Gemäßheit des § 3 gestellten Antrag kann die Umlegung durch Gemeindebeschluß angeordnet werden, wenn das öffentliche Interesse dies erheischt.

In diesem Falle kommen die Bestimmungen der §§ 6 und 7 mit der Maßgabe zur Anwendung, daß gegen die Beschlüsse des Provinzialraths binnen zwei Wochen Beschwerde bei dem Minister der öffentlichen Arbeiten erhoben werden kann.

II. Ausführung der Umlegung.

§ 9.

Zur Ausführung der Umlegung sind die Grundstücke aller Betheiligten in eine Masse zu vereinigen.

Im Falle des § 3 sind die vorhandenen, nach dem Fluchtlinienplan überflüssig werdenden öffentlichen Wege und Plätze, soweit sie im Eigenthum der Gemeinde stehen, unentgeltlich in die zu vertheilende Grundstücksmasse einzuwerfen. Dagegen ist von der Gesammtmasse das zu den öffentlichen Straßen und Plätzen erforderliche Gelände bei der Vertheilung vorweg auszuscheiden und der Gemeinde unentgeltlich zu übereignen.

Im Falle des § 8 erfolgt diese Ausscheidung und Uebereignung in gleicher Weise; doch ist von der Gemeinde für das erwähnte Gelände, soweit dessen Werth den Werth der eingeworfenen öffentlichen Wege und Plätze übersteigt, eine im Vertheilungsplan (§ 13) festzusetzende und unter die betheiligten Eigenthümer nach dem Verhältnisse des Werths ihrer Grundstücke (§ 10) zu vertheilende Entschädigung zu leisten.

Digitized by Google

§ 10.

Aus der so gebildeten Masse hat die neue Vertheilung der Ländereien in der Weise zu erfolgen, daß jeder der Betheiligten an dem Gesammtwerthe der neu eingetheilten Grundstücke in dem gleichen Verhältnisse Theil nimmt, in welchem er bei dem früheren Gesammtwerthe betheiligt war.

Bei der Werthberechnung ist der Werth der Grundstücke ohne die nach § 12 besonders zu entschädigenden Werthe in Betracht zu ziehen.

§ 11.

Bei der Neueintheilung sind, soweit thunlich, die Grundstücke rechtwinklig zu den Straßen und Plätzen zu legen und in der Lage, in welcher sie vor der Umlegung besessen wurden, den Eigenthümern zuzuweisen. Insbesondere sind bebaute Grundstücke, soweit sie nicht in Straßen oder Plätze fallen und vorbehaltlich der etwa erforderlichen anderweiten Begrenzung, durch welche jedenfalls die bisherige Zugänglichkeit der Gebäude nicht erschwert werden darf, dem bisherigen Eigenthümer zu belassen.

Sind verschieden belastete Grundstücke desselben Eigenthümers in die Masse eingeworfen, so ist für jedes Grundstück oder für jede Mehrheit von Grundstücken, welche in gleicher Weise belastet sind, mindestens ein neues Grundstück auszuweisen.

Im Uebrigen können über die bei der Neuvertheilung zu beachtenden Grundsätze nähere Bestimmungen durch Ortsstatut getroffen werden.

§ 12.

Neben der Landzuweisung haben die Eigenthümer Anspruch auf eine nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 festzustellende Entschädigung für

1. die Vergütungen, welche sie wegen Aufhebung von Pacht- und Miethsverträgen zu zahlen haben;
2. die ihnen entzogenen Gebäude und sonstigen Zubehörungen des entzogenen Grundstückes sowie die auf dasselbe gemachten den gegenwärtigen Werth erhöhenden Verwendungen, soweit nicht auf dem zuzuweisenden Grundstücke ein entsprechender Ersatz geboten wird;
3. den Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die etwaige besondere Kultur des Grundstückes begründeten Geschäfts (Baumschulen u. a. m.).

Sonstigen Berechtigten ist wegen Verlustes oder Beeinträchtigung der Rechte, welche an den von der Umlegung betroffenen Grundstücken ihnen zustehen, gleichfalls eine nach den Vorschriften des Gesetzes vom 11. Juni 1874 festzustellende Entschädigung zu gewähren, soweit nicht ein entsprechender Ersatz geboten wird.

Für Neubauten, Anpflanzungen, sonstige neue Anlagen und Verbesserungen, welche ersichtlich nur in der Absicht vorgenommen sind, eine höhere Entschädigung zu erzielen, finden die Bestimmungen des § 13 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 entsprechende Anwendung.

§ 13.

Die Ausführung der Umlegung ist von dem Gemeindevorstande zu bewirken.

In dem Verfahren ist den etwa betheiligten Behörden Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen zu geben.

Nach Schluß der Verhandlungen ist ein Vertheilungsplan nebst Karte, aus denen sowohl der alte Besitzstand, als auch die Neuvertheilung unter Aufführung der einzelnen Grundstücke mit ihrer Größe, ihrem Werthe und ihren Eigenthümern, sowie der einzuziehenden oder zu verlegenden öffentlichen Wege ersichtlich sein muß, aufzustellen und unter Angabe des beabsichtigten Zeitpunktes der Neuvertheilung in Gemäßheit des § 6 Absatz 2 zu Jedermanns Einsicht offen zu legen.

Gleichzeitig ist den betheiligten Eigenthümern und Behörden je ein Abdruck zuzustellen.

§ 14.

Werden Einwendungen gegen den Vertheilungsplan erhoben, so hat der Gemeindevorstand Beschluß über dieselben zu fassen, soweit sie nicht durch Verhandlung mit den Beschwerdeführern zur Erledigung kommen. Gegen diesen Beschluß findet innerhalb zwei Wochen die Klage im Verwaltungsstreitverfahren statt. Zuständig

Digitized by Google

in erster Instanz ist der Bezirksausschuß. Die wegen Einziehung und Verlegung der öffentlichen Wege etwa zu erhebenden Einwendungen sind gleichzeitig in demselben Verfahren zu erledigen.

Sind Einwendungen nicht erhoben oder ist über sie endgültig entschieden, so erfolgt die förmliche Festsetzung des Vertheilungsplanes durch den Bezirksausschuß.

Eine Ausfertigung des förmlich festgesetzten Vertheilungsplanes ist dem Gemeindevorstande und sämmtlichen Betheiligten zuzustellen.

Der Gemeindevorstand hat die geschehene Festsetzung in ortsüblicher Art bekannt zu machen.

§ 15.

Die Vollziehung des Vertheilungsplanes erfolgt durch eine vom Bezirksausschuß zu erlassende, jedem Betheiligten zuzustellende Ueberweisungserklärung, in welcher der Tag des Eigenthumsüberganges bestimmt zu bezeichnen ist.

Die Ueberweisungserklärung kann mit der Ausfertigung des förmlich festgesetzten Vertheilungsplanes (§ 14 Absatz 3) verbunden werden, darf aber nicht eher erfolgen, als vom Bezirksausschuß die Entschädigungen gemäß § 12 festgesetzt sind.

Gleichzeitig mit der Ueberweisungserklärung, welche der Enteignungserklärung rechtlich gleich steht, ist nach § 33 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 zu verfahren.

§ 16.

Mit dem in der Ueberweisungserklärung bestimmten Zeitpunkt tritt, soweit nicht im Vertheilungsplan etwas Anderes bestimmt ist (§ 12), das zugewiesene Grundstück rücksichtlich aller Eigenthums-, Nutzungs- und sonstigen Realansprüche, insbesondere der Reallasten, Hypotheken- und Grundschulden, sowie auch der öffentlich-rechtlichen Lasten, an die Stelle des abgetretenen Grundstückes und überkommt in rechtlicher Beziehung alle Eigenschaften des letzteren.

Gleichzeitig und unter demselben Vorbehalt wird das abgetretene Grundstück von allen darauf haftenden privat- und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen frei.

Diese Bestimmungen gelten auch in denjenigen Landestheilen, in welchen nach den allgemeinen Gesetzen der Uebergang der betreffenden Rechte von der Eintragung in die öffentlichen Bücher abhängig gemacht ist.

Grunddienstbarkeiten erlöschen, sofern sie nicht durch den Vertheilungsplan aufrecht erhalten werden. Auch können im Vertheilungsplan neue Grunddienstbarkeiten begründet oder bestehende verändert werden.

Auf die in Gemäßheit der §§ 9 und 12 festgesetzten Entschädigungen finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 sinngemäße Anwendung.

§ 17.

Der Gesammtbetrag der Grundsteuer, welche von den der Zusammenlegung unterworfenen Grundstücken bis dahin entrichtet worden ist, ist mit Genehmigung der Bezirksregierung auf die neueingetheilten Grundstücke sowie das für die Straßen und Plätze bestimmte Gelände anderweit zu vertheilen.

§ 18.

Die durch das Verfahren entstehenden Kosten, einschließlich der Aufwendungen für die Entschädigungen gemäß § 12, sind von der Gemeinde zu tragen, die jedoch im Falle des § 3 berechtigt ist, ihre Auslagen auf die an der Umlegung betheiligten Eigenthümer nach Maßgabe des Vortheiles, welcher ihnen durch die Umlegung erwächst, zu vertheilen.

Ist dieser Vortheil seinem Betrage nach nicht zu ermitteln, so wird statt seiner das Verhältniß zu Grunde gelegt, in welchem die Eigenthümer am Gesammtwerthe der neueingetheilten Grundstücke theilnehmen.

Derjenige, welchem durch die Zusammenlegung gar kein Vortheil erwächst, hat auch zu den Kosten derselben keinen Beitrag zu leisten.

Zu diesen Auslagen gehört nicht die der Gemeinde nach § 9 Absatz 3 zur Last fallende Entschädigung.

Digitized by Google

Die Eigenthümer können Stundung der Beiträge bis zur Bebauung der Grundstücke gegen eine durch Ortsstatut näher zu regelnde Verzinsung verlangen.

Die Beiträge haben die rechtliche Natur von Gemeindelasten. Für ihre Entrichtung haftet auch der Besitznachfolger mit dem betreffenden Grundstücke.

Nähere Bestimmungen über die Aufbringung der Beiträge können durch Ortsstatut getroffen werden.

B. Zonenenteignung.

§ 19.

Neben dem den Gemeinden durch § 11 des Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen, vom 2. Juli 1875 gegebenen Rechte der Enteignung des für die öffentlichen Straßen und Plätze erforderlichen Geländes kann, sofern das öffentliche Interesse es erheischt, von den Ministern der öffentlichen Arbeiten und des Innern das Recht der Enteignung auch bezüglich des an die Straßen und Plätze angrenzenden oder denselben benachbarten bebauten wie unbebauten Geländes in einer mit Rücksicht auf den Zweck des Unternehmens (§ 1 Ziffer 2) bestimmten Ausdehnung verliehen werden. Bei Festsetzung der Enteignungszone ist zugleich in geeigneter Weise auf die Grundstücksgrenzen, den baulichen Charakter des Stadttheiles, die örtlichen baupolizeilichen Vorschriften und die durch dieselben bedingte zweckmäßige Bebaubarkeit Rücksicht zu nehmen.

Die Verleihung des Rechtes der Zonenenteignung erfolgt auf Grund Gemeindebeschlusses, in welchem

1. die der Enteignung zu unterwerfenden Grundstücke einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen und
2. die beabsichtigten Arbeiten (Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung u. s. w.) bezeichnet werden müssen.

Der Gemeindebeschluß ist mit Gründen zu versehen, in welchen insbesondere der Zweck des Unternehmens, die Begrenzung der Enteignungszone und das öffentliche Interesse näher darzulegen sind.

§ 20.

Im Uebrigen kommen für den Gemeindebeschluß, seine Auslegung und die dagegen zu erhebenden Einwendungen die Bestimmungen der §§ 6, 7 und 8 Absatz 2 mit der Maßgabe zur Anwendung, daß die Entscheidung der Minister über die Verleihung des Rechtes der Zonenenteignung mit der Erledigung der erhobenen Beschwerden zu verbinden ist.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Einleitung der Zonenenteignung zugleich mit der Enteignung des zu den anzulegenden Straßen und Plätzen erforderlichen Geländes unverzüglich an zuständiger Stelle zu beantragen und durchzuführen, sobald der Plan ihren Anträgen gemäß festgestellt ist.

§ 21.

Die Eigenthümer der im Plan nachgewiesenen Grundstücke können, wenn sie mindestens die Hälfte der nach § 3 zu berechnenden Fläche dieser Grundstücke besitzen, innerhalb einer Frist, die ihnen zugleich mit der im § 7 Absatz 2 erwähnten Bekanntmachung vorzuschreiben ist und mindestens vier Wochen betragen muß, durch eine bei dem Gemeindevorstande anzubringende Erklärung die Uebereignung der der Zonenenteignung unterworfenen Grundstücke unter nachstehenden Bedingungen verlangen:

1. Sie haben einen für alle Verhandlungen mit unbeschränkter Vollmacht versehenen Vertreter zu ernennen.
2. Sie haben einen vom Gemeindevorstand zu genehmigenden Plan für die Neueintheilung der der Zonenenteignung unterworfenen Grundstücke aufzustellen und dessen Durchführung in bestimmter Frist zu gewährleisten.
3. Sie haben sich unter hinreichender Sicherstellung zu verpflichten, das zu den öffentlichen Straßen und Plätzen erforderliche Gelände der Gemeinde unentgeltlich abzutreten und der Gemeinde alle Auslagen und Kosten zu erstatten, welche der letzteren aus der Durchführung der Enteignung in

Digitized by Google

Betreff der Grundstücke der dem Eingangs erwähnten Verlangen nicht beitretenden Eigenthümer, sowie der vorgesehenen Arbeiten (Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung u. a. m. § 19, 2) erwachsen.

Wird der Antrag abgelehnt, so greifen die Bestimmungen des § 5 Platz.

§ 22.

Das in § 57 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 gegebene Vorkaufsrecht findet auf die in Gemäßheit der §§ 19—21 erfolgten Enteignungen keine Anwendung.

C. Gemeinsame Bestimmungen.

§ 23.

Nachdem in Gemäßheit der §§ 4, 8 Absatz 1 oder 19 ein Gemeindebeschluß gefaßt und der Baupolizeibehörde mitgetheilt ist, darf diese die Genehmigung zur Errichtung von Bauten innerhalb des Gebietes, auf welches sich der Gemeindebeschluß erstreckt, nicht ertheilen, ohne zuvor dem Gemeindevorstande Gelegenheit zur Aeußerung gegeben zu haben, und kann sie versagen oder an entsprechende Bedingungen knüpfen, wenn durch den Bau eine zweckmäßige Umlegung (§§ 4 und 8) oder Neueintheilung (§§ 19 und 21 Absatz 2) verhindert oder erheblich erschwert werden würde.

Eine Entschädigung wird wegen dieser Beschränkung der Baufreiheit nicht gewährt.

§ 24.

Die in Gemäßheit dieses Gesetzes zu erlassenden Ortsstatuten bedürfen der Bestätigung des Bezirksausschusses. Gegen den Beschluß des Bezirksausschusses ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Beschwerde bei dem Provinzialrathe zulässig.

Für den Stadtbezirk Berlin wird die Bestätigung von dem Minister des Innern ertheilt.

Nach erfolgter Bestätigung ist das Statut in ortsüblicher Art bekannt zu machen.

§ 25.

In Betreff der Kosten, Gebühren und Stempel finden, soweit nicht in diesem Gesetze etwas Anderes bestimmt ist, die Vorschriften des § 43 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 Anwendung.

Die §§ 39 und 40 dieses Gesetzes sind gleichfalls entsprechend anzuwenden.

§ 26.

Alle in diesem Gesetz vorgeschriebenen Fristen sind Ausschlußfristen.

§ 27.

Die Bestimmungen dieses Gesetzes können durch Königliche Verordnung auf andere als die in § 1 genannten Gemeinden auf deren Antrag ausgedehnt werden.

In diesem Falle greifen folgende Bestimmungen Platz:

1. In den Fällen der §§ 5 und 14 Absatz 1 tritt an die Stelle des Bezirksausschusses der Kreisausschuß, und im Falle des § 5 an die Stelle des Provinzialrathes der Bezirksausschuß.
2. Die nach den §§ 8 und 20 zulässige Beschwerde an den Minister der öffentlichen Arbeiten findet gegen die Beschlüsse des Bezirksausschusses statt.

Urkundlich ꝛc.

Es handelt sich also um zweierlei

1) Zwangsweise Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigenthümer in vorwiegend unbebauten Theilen,
2) Zonenenteignung in bebauten, wie auch in unbebauten Theilen des Gemeindegebietes.

Digitized by Google

Die zwangsweise Umlegung kann auf Antrag der Eigenthümer von mehr als der Hälfte der Fläche der umzulegenden Grundstücke (§ 3) oder auch ohne diesen Antrag durch Gemeindebeschluß angeordnet werden (§ 8).

Der Unterschied ist der, daß im ersten Falle meist die kleinen Grundbesitzer durch die großen, im zweiten Falle sämmtliche Grundbesitzer durch die Gemeinde zur Umlegung gezwungen werden können.

Nun muß man sich in das Umlegungsverfahren hineindenken; auf dem Papier macht sich das ja gar nicht so schlimm, wer aber zum Beispiel nur einmal ein, bei einfacher Sachlage oft Jahre lang dauerndes, Enteignungsverfahren mit einer Stadtgemeinde durchgemacht hat und erwägt, daß dieses, weil es so verhältnißmäßig einfach ist, mit dem Umlegungsverfahren kaum verglichen werden darf, kann sich vorstellen, welche Summe von Verdruß, Geld- und Zeitverschwendung, genug, Unannehmlichkeiten jeder Art ihm bei einer Umlegung bevorstehen würde. Die einzelnen Parzellen eines gewissen Gebietes werden in eine Masse vereinigt und dann, nach Abzug der Wege, wovon weiter unten die Rede sein wird, in der Weise neu vertheilt, daß jeder an der neuen Masse in dem gleichen Verhältniß theilnimmt, in welchem er bei dem früheren Gesammtwerth betheiligt war, (§ 10), hierbei sollen, soweit thunlich, die Grundstücke rechtwinkelig zu den Straßen und Plätzen gelegt und den Eigenthümern in der früheren Lage zugewiesen werden. Schon dadurch, daß diejenigen Eigenthümer, deren Grundstücke ganz oder zum Theil in Straßen oder Plätze fallen, aus anderen Parzellen entschädigt werden müssen, entstehen erhebliche Verschiebungen und wenn man bedenkt, wie schwierig es ist, den Werth eines Grundstücks in Rücksicht auf seine Lage, Frontlänge und Tiefe vor der Vertheilung zu beurtheilen und in jeder Beziehung dem Eigenthümer diesen Werth bei der Neuvertheilung verhältnißmäßig wieder zukommen zu lassen, dann wird man sich vorstellen können, wie leicht massenhafte Beschwerden und Jahre lange Proceduren sich aus diesem Verfahren, welches eine Menge von Grundstücken umfaßt, entwickeln können; wenn nicht etwa, was allerdings für die kleinen Leute das wahrscheinlichere ist, viele sich wohl oder übel zufrieden geben, weil sie sich nicht zu wehren verstehen. Wie wichtig ist es beispielsweise, ob und in welcher Größe und Gestalt eine Parzelle an oder in der Nähe einer Ecke, eines Platzes oder andererseits einer durch Terrainverhältnisse und sonstige Umstände nachtheiligen Umgebung gelegen hat und zu liegen kommt; und alle diese Abschätzungen dürfen sich nicht auf den gegenwärtigen Werth der Grundstücke beschränken, sondern müssen die manchmal große Verschiedenheit der Aussichten derselben für die Zukunft berücksichtigen.

Hierzu kommt dann noch die Frage, welche Entschädigungen von der Masse zu leisten sind (§ 12) wegen Aufhebung von Pacht- und Miethverträgen, entzogenen Gebäuden, Verwendungen, Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die etwaige besondere Kultur des Grundstücks begründeten Geschäfts (Baumschulen u. a. m.); auch die Entschädigung der sonstigen Berechtigten, worunter wohl unter anderen die Servitut-

Digitized by Google

berechtigten zu verstehen sind, wegen Verlust oder Beeinträchtigung ihrer Rechte an dem umzulegenden Grundstück ist festzusetzen. Ferner ist die Frage, ob den Gläubigern von Reallasten, Hypotheken und Grundschulden die neuen Grundstücke, welche auch hierfür an die Stelle der alten treten sollen, genügen, keineswegs durch die Erwägung erledigt, daß ja durch das Verfahren aus ländlichen Parzellen Baustellen gemacht würden und diese unter allen Umständen mehr werth seien, wie jene. Die ländlichen Grundstücke verändern nämlich ihren Charakter nicht plötzlich durch die Umlegung, sondern allmälig, indem sie durch die Ausdehnung des bebauten Stadtgebietes mehr und mehr zu Baustellen geeignet werden, dann aber auch allmälig eine höhere Belastung vertragen; außerdem verlieren die Grundstücke bei der Neueintheilung in demselben Maße an Umfang, als die Gemeinden unbescheiden sind in ihren Ansprüchen auf unentgeltliche Hergabe der Terrains für Straßen und Plätze, die ja im Falle des § 3 unbeschränkt von der Masse vorweg abgezogen werden und auf die Bescheidenheit der Gemeinden in dieser Beziehung zu rechnen, würde nach den gemachten Erfahrungen für sehr unklug gelten müssen. Es ist recht wohl möglich, daß jene Gläubiger durch das Verfahren zu Schaden kommen oder dieses wenigstens befürchten, die Forderung kündigen und der Eigenthümer dadurch in die größte Verlegenheit geräth.

In diesem Sinne und zum Schutz der Gläubiger war auch in der Commission des Herrenhauses ein § 8a eingefügt worden, „weil die Mehrheit der Commission in allen Fällen einen Schutz der Gläubiger für geboten hielt, da die Möglichkeit der Schädigung derselben (durch die Umlegung) zwar unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen sei". Dieser § 8a wurde dennoch später gestrichen, wobei der Vertreter des Justizministers darauf hinwies, daß es bedenklich sei den Rechtsweg auszuschließen, während alle bisherigen Gesetze, welche solche Eingriffe in das Privatrecht enthalten, diesen ausdrücklich zuließen.

Es mag hier auch noch auf die in ihren praktischen Folgen überaus wichtigen §§ 15 und 16 aufmerksam gemacht werden, welche in Bezug auf den Zeitpunkt der Ueberweisung der neuen Grundstücke an die Eigenthümer, sowie der Straßen und Plätze an die Gemeinde die Disposition der Behörde überlassen; man beachte auch die, sowohl für das Umlegungs- wie für das Zonenenteignungsverfahren geltenden, weitgehenden Bauverbote, für welche eine Entschädigung nicht gewährt wird. (§ 23.)

Das alles sind nur diejenigen Schwierigkeiten, die sich auf den ersten Blick ergeben, was an solchen die praktische Anwendung des Gesetzes zu Tage fördern würde, läßt sich hiernach voraussehen.

Wie man dieses Umlegungsverfahren mit dem für ländliche Grundstücke (Consolidation, Verkoppelung) vergleichen kann, verstehe ich nicht! Letzteres ist ein zum Zweck der Erleichterung der Ackerkultur erfolgendes Zusammenlegungsverfahren, bei welchem es sich um Grundstücke handelt, die von annähernd gleichem Werthe oder doch als Ackerland im Gegensatz

Digitized by Google

zu Baustellen leicht abzuschätzen sind und bei denen deßhalb alle diejenigen Umstände wegfallen, welche gerade das Umlegungsverfahren so schwierig machen.

Noch weit schlimmer, wie das bisher Ausgeführte, sind aber die Bestimmungen des § 9, welche, in einer allerdings recht verschleierten Form, dasjenige enthalten, worauf es neben der Zonenenteignung in dem Entwurf wohl hauptsächlich ankommt und auf welche hier ganz besonders aufmerksam gemacht wird, weil sie höchst unbillige Zumuthungen an die Grundeigenthümer stellen. Ein Gesetz, gemäß welchem die an sehr breite (über 26 Meter) Straßen oder große Plätze angrenzenden Grundeigenthümer das ganze für diese Anlagen erforderliche Terrain unentgeltlich hergeben sollten, wagten doch selbst die allermuthigsten nicht vorzuschlagen und da kam man denn auf die kluge Idee zu versuchen, denselben Zweck auf dem Wege des Umlegungsverfahrens zu erreichen.

Nach dem Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 sind die Grundeigenthümer an die seitens der Gemeinden festgesetzten Fluchtlinienpläne, das heißt die Feststellung der Grenzlinien der Straßen und Plätze in der Art gebunden, daß sie sich bei Errichtung von Bauten nach diesen Linien richten müssen; die Gemeinden können nun abwarten bis die Eigenthümer selbst auf ihre Kosten die Straßen in der vorgeschriebenen Art anlegen, haben aber auch das Recht, das für die Straßen und Plätze bestimmte Gelände den Eigenthümern gegen ihren Willen zu entziehen, in welchem Falle sie dann zwar Entschädigung zahlen, die Eigenthümer aber später, sobald sie an der Straße bauen wollen, nicht nur diese Entschädigung zurückgeben, sondern bis zu 26 m Breite überhaupt die ganzen Straßenkosten und den Unterhalt der Straße für 5 Jahre tragen müssen.

Der § 15 des Fluchtliniengesetzes lautet:

„Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Straße, wenn solche zur Bebauung bestimmt ist, sowie bei dem Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßen und Straßentheilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigenthümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Straße errichten — die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straße in der dem Bedürfniß entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung, beziehungsweise ein verhältnißmäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigenthümer nicht für mehr, als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Straße breiter als 26 Meter ist, nicht für mehr als 13 Meter der Straßenbreite herangezogen werden.

Digitized by Google

Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesammten Straßenanlage und beziehungsweise deren Unterhaltung zusammen zu rechnen und den Eigenthümern nach Verhältniß der Länge ihrer, die Straße berührenden Grenze zur Last zu legen".

Die in diesem § vorgesehenen Ortsstatute sind in allen größeren Städten erlassen worden und enthalten selbstredend wohl alle von Verpflichtungen der Eigenthümer das höchste zulässige Maß.

Wenn nun schon das Fluchtliniengesetz, wie dies auch bei der Berathung desselben hervorgehoben wurde, große Anforderungen an die Eigenthümer, besonders auch in der Zulassung des Zwangs, Vorgärten anzulegen, und in gewissen Beschränkungen der Baufreiheit stellt, im Allgemeinen aber nicht als unbillig angesehen werden kann, so gestaltet sich dagegen die unentgeltliche Abtretung des für Straßen und Plätze erforderlichen Geländes nach dem jetzigen Entwurf noch weit schlimmer! Wenn es der Gemeinde beliebt, in dem Fluchtlinienplan die Anlage von 40 und mehr Meter breiten Straßen, wie Unter den Linden in Berlin oder die großen Ringstraßen in Köln, und von Plätzen in der Ausdehnung des Neumarktes oder des Barbarossa-Platzes in Köln vorzusehen, dann haben im Falle des § 3 die Grundeigenthümer des betreffenden Umlegungsblocks, ohne daß der Gemeinde irgend eine Grenze gesetzt wäre, das ganze für diese Anlagen erforderliche Terrain unentgeltlich herzugeben; viel wird dann manchmal für die Eigenthümer, besonders die kleineren, nicht übrig bleiben, denn billige Rücksichtnahmen von den Gemeinden zu erfahren, sind die Grundbesitzer nicht gewöhnt! Und welche Ungerechtigkeit, daß die Grundeigenthümer desjenigen Gebietes, wo es der Gemeinde beliebt, jene breiten Straßen und großen Plätze anzulegen, weit mehr wie alle anderen geschädigt werden!

Wenn man entgegnen sollte, das seien Uebertreibungen, die Gemeinden würden das richtige Maß einzuhalten wissen, so erwidere ich, daß mir das Einbringen und dauernde Verfechten eines Entwurfs, wie des vorliegenden, in dieser Beziehung jedes Vertrauen benimmt.

Der Umstand, daß die Gemeinde im Falle des § 3 die ihr gehörigen, bei der Neuvertheilung überflüssig werdenden öffentlichen Straßen und Plätze unentgeltlich in die Masse einzuwerfen hat, ist ohne jede Bedeutung, weil in dem vorwiegend unbebauten Gelände sich hiervon nur verschwindend wenig vorfindet.

Auf die in der Herrenhaus-Commission erhobenen Bedenken wurde die Bemerkung gemacht, diejenigen, welche den Antrag auf Umlegung stellten, hätten es ja in der Hand, den Antrag zu unterlassen, wenn sie nicht das ganze Gelände für die Straßen und Plätze hergeben wollten (C. B. S. 12), wie es aber mit diesem „in der Hand haben" steht, zeigt die weitere, bei Berathung der Zonenenteignung von sehr maßgebender Seite gemachte Aeußerung: „Es kommt bei der Zonenenteignung der sehr wesentliche Umstand in Betracht, daß durch die Möglichkeit der Verleihung der Zonenenteignung auf die betheiligten Eigenthümer ein sehr heilsamer und unentbehrlicher Druck

Digitized by Google

ausgeübt wird, um dieselben zur Stellung von Anträgen auf Umlegung zu veranlassen". Es war das mehr aufrichtig wie vorsichtig gesprochen und aufmerksamen Beobachtern wird dies zu weiterer Aufklärung über die eigentlichen Zwecke des Entwurfs dienlich sein. Die Furcht vor der drohenden Zonenenteignung soll also die Grundeigenthümer mürbe machen und sie nicht nur in das Labyrinth des Umlegungsverfahrens jagen, sondern auch noch zwingen, einen erheblichen Theil ihres Besitzthums der Gemeinde ohne jede Veranlassung zu schenken!

In manchen Gemeinden würde man aber auch noch auf andere Weise „einen sehr heilsamen Druck" auszuüben versuchen, z. B. durch Verzögerung der Ertheilung der Bauerlaubniß, der Aufstellung des Fluchtlinienplanes oder der Ausführung der Straßenanlagen, sowie durch Erhebung anderer Schwierigkeiten bezüglich des Geländes, für welche die Gemeinde den Antrag des § 3, der ihr die unbegrenzte unentgeltliche Abtretung des Straßengeländes bringt, herbeizuführen wünscht. Hier darf auch nicht übersehen werden, daß die großen Grundeigenthümer von der Stadtgemeinde, insbesondere den Abtheilungen für das Bauwesen in so vielen Beziehungen mehr oder weniger abhängig sind, daß sie einer Pression wenig Widerstand leisten dürfen; während diese aber meist an anderer Stelle wieder entschädigt werden, empfinden die kleinen Eigenthümer den ganzen Nachtheil des gegen ihren Willen verfügten Umlegungsverfahrens. Das trifft ja gewiß nicht auf alle oder auch nur viele Gemeinden zu, es kann aber vorkommen und soll an einzelnen Stellen sogar recht oft geschehen. — Jedenfalls dürfte der Fall des § 3 als der normale angesehen werden können.

Läßt sich denn nun irgend ein stichhaltiger Grund dafür anführen, daß die Gemeinde dem Grundeigenthümer, welcher doch nicht weniger Herr seines Eigenthums ist, wie Besitzer von Actien oder baarem Gelde, sein Eigenthum in dieser Ausdehnung ohne Entschädigung wegnehmen darf? Was leistet ihm denn die Gemeinde, wofür er ihr im voraus vor allen anderen Bürgern etwas schuldig wäre? Nichts, gar nichts! Ich habe den § 15 des Fluchtliniengesetzes wörtlich angeführt, damit sich jeder überzeugen kann, wie irrthümlich die vielfach im Publikum verbreitete und bei einzelnen Gelegenheiten auch wohl absichtlich genährte Ansicht ist, die Anlage der neuen Straßen geschehe auf Kosten der Städte und die anliegenden Eigenthümer hätten den Vortheil davon, ohne zu den Kosten beizutragen, wie das ja in anderen Staaten der Fall ist.

Das Fluchtliniengesetz hat das Rechtsverhältniß ganz richtig dahin bestimmt, daß, wenn die Eigenthümer ihre Grundstücke als Baustellen verwerthen wollen und zu diesem Zweck Straßen anlegen müssen, dies lediglich auf ihre Kosten geschieht; wenn dagegen die Eigenthümer ihre Parzellen noch als Ackerland zu benutzen wünschen, weil nach ihrer Ansicht eine Straßenanlage für sie einstweilen ohne jeden Werth ist, die Gemeinde aber trotzdem, also doch offenbar lediglich im öffentlichen Interesse, die Straße auf den Grundstücken jener Eigenthümer anlegt, dann hat sie

Digitized by Google

selbstredend allein die Kosten zu tragen; auch in diesem Falle muß jedoch der Eigenthümer, sobald er von der Straße denjenigen Gebrauch macht, der allein ihr einen Werth für die Anliegenden gibt, nämlich Bauten errichtet, dasselbe leisten, wie derjenige, der die Straßenanlagen von vornherein auf seine Kosten macht, er muß nicht nur nachträglich die für Erwerbung des Straßengeländes aufgewendeten Kosten ersetzen, sondern auch diejenigen der Erdarbeiten, überhaupt der ganzen Herstellung der Straße und der Bürgersteige, der Entwässerungs- und Beleuchtungsvorrichtungen, er muß sogar auch die Straße noch 5 Jahre lang unterhalten oder die Kosten hierfür entrichten; die Gemeinde legt also gleichsam die Kosten nur vor, bis der angrenzende Eigenthümer von der Straße Gebrauch macht und verliert nur die Zinsen, was nicht mehr wie Recht ist, weil sie die Straße lediglich in ihrem Interesse so frühzeitig anlegte. Die 5jährige Unterhaltung ist wohl schon zu viel verlangt, weil die Abnutzung der neuen Straße nicht lediglich durch die Eigenthümer oder Einwohner der dort gebauten Häuser, sondern, ebenso wie die der alten Straßen, durch den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Allgemeinheit demnach auch die Kosten zu tragen hätte.

Ebenso ist die für die unentgeltliche Hergabe des Straßengeländes auf 26 Meter festgesetzte Breite — es ist das die ungefähre Breite einiger der großen, mit Bäumen bepflanzten Ringstraßen in Köln — reichlich hoch bemessen, denn gerechter Weise kann man dem Grundeigenthümer nicht mehr zumuthen, als daß er die Straße in der Breite herstellt, wie sie für ordnungsmäßige Benutzung der an derselben errichteten Häuser erforderlich und mit 26 Meter jedenfalls mehr wie genügend angesetzt ist. Das Fluchtliniengesetz hat aber doch wenigstens den richtigen Grundsatz befolgt, daß, weil die über das Erforderliche hinausgehende Breite lediglich dem Interesse der Allgemeinheit, insbesondere dem öffentlichen Verkehr, der Pflege der Gesundheit und dem Vergnügen der Gesammtheit dient, diese alsdann auch zu deren Lasten bleiben muß.

Es mag übrigens hier gesagt werden, daß über 26 Meter breite Straßen und weite Plätze nicht nur den Werth des angrenzenden Geländes nicht erhöhen, sondern vielmehr, vor allem in Bezug auf die Errichtung von Geschäftshäusern, geradezu verringern; auch für Wohnhäuser sind dieselben geradezu unangenehm, wenn man nicht zufällig einer Gartenanlage gegenüber wohnt. Es herrscht überhaupt in neuerer Zeit, wie von vielen Seiten und wie mir scheint mit Recht beklagt wird, in manchen Städten starke Uebertreibung in der Anlage sehr breiter Straßen und ausgedehnter Plätze; diese Einrichtungen haben bei unserem Klima ihre großen Schattenseiten und müßten mehr auf das für den Verkehr Nothwendige beschränkt werden; für die Gesundheit sind sie ganz gewiß nicht zuträglich.

Wenn hiernach erwiesen erscheint, daß die maßlosen Forderungen, welche der Entwurf im Gegensatz zu den gerechten Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes aufstellt, jeder inneren Berechtigung entbehren, so können dieselben nur auf den bei Besprechung der Zonenenteignung zu charakteri-

Digitized by Google

sirenden, ebenso unrichtigen, wie gefährlichen Satz gestützt werden: „Der Eigenthümer hat kein Recht auf die Wertherhöhung seines Eigenthums".

Beiläufig bemerkt, ist in der Commission des Herrenhauses die Behauptung aufgestellt worden, daß schon jetzt, wenn die Eigenthümer die Straßen selbst bauen oder bei Straßenbauverträgen, wenn also die Gemeinde einstweilen die Ausführung der Straße aus eigener Initiative nicht beabsichtigt und deshalb die Grundeigenthümer einen freiwilligen Vertrag über Herstellung von Straßen durch die Gemeinde mit dieser eingehen, die Stadtgemeinde die Hergabe des Geländes für Straßen und Plätze auch über eine Breite von 26 Meter hinaus verlange; es ist dagegen an sich nichts einzuwenden, da bei solchen Verträgen jeder Contrahent das Recht hat, seine Bedingungen zu stellen, sofern aber bei dieser Gelegenheit Seitens der Gemeinde ein unrechtmäßiger Druck auf die Eigenthümer ausgeübt werden sollte, und vor allem sofern es sich um Straßen handelt, welche die Eigenthümer selbst anlegen, so dürfte das in vielen Fällen juristisch sehr anfechtbar sein und entspricht jedenfalls nicht der Absicht des Fluchtliniengesetzes und den Grundsätzen der Billigkeit; im übrigen gehen ja die Bestimmungen des Entwurfs viel weiter, weil dort die Hergabe durch direkten Zwang erreicht werden kann.

Welches sind denn nun die Voraussetzungen des Umlegungsverfahrens? „Behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung des Baugeländes", wie es im § 1 heißt, kann eine Umlegung immer eingeleitet werden, sofern man dies, wenn auch vielleicht zu ganz anderen Zwecken, zu thun wünscht; diese Zweckbestimmung stellt also keine Vorbedingung auf, welche als Schutz des Eigenthümers anzusehen wäre; das gleiche ist aber der Fall bezüglich der Bedingung des § 4 „wenn sie im öffentlichen Interesse liegt" oder des § 8 „wenn das öffentliche Interesse dies erheischt", denn auf Grund dieser Ausdrücke kann, wer weiß was alles angeordnet werden; insbesondere bei allen Maßnahmen öffentlicher Behörden kann man öffentliches Interesse überall da finden, wo man solches erblicken will, und sind in dieser Beziehung ja auch schon die unglaublichsten Auslegungen vorgekommen. Was in der Commission des Herrenhauses bei Berathung des Entwurfs unter öffentlichem Interesse verstanden wurde, zeigt ff. Passus des Berichtes (S. 9): „Von einer Seite wurde zwar bei dem § (8) bestritten, daß überhaupt ein öffentliches Interesse vorliege, wenn nicht zugleich jemand bauen wolle, die übrigen Mitglieder der Commission hielten es aber schon für ein öffentliches Interesse, wenn ungeeignete Baugrundstücke in geeignete umgewandelt würden"!

Wenn die Vertheidiger dieses Gesetzes noch anführen, daß denjenigen, welche sich benachtheiligt glauben, ja Rechtsmittel zu Gebote stehen, so weiß doch jeder, und es kann das nicht genug betont werden, daß dieser Schutz ein recht geringer ist, da die meisten mit vollem Recht es vorziehen, eher große Verluste zu erleiden, als sich in gerichtliche Prozesse,

Digitized by Google

Verwaltungsstreitverfahren oder auch nur Enteignungsverfahren einzulassen und ganz besonders gilt das für Ackerbauern und Personen in ähnlicher Stellung, wie solche aber in die hier zur Sprache kommenden Proceduren gerade häufig verwickelt sein werden. Mancher von denen, welche selbst noch niemals Processe u. s. w. durchgemacht haben, wissen nicht, wie sehr das Glück, die ruhige Zufriedenheit ganzer Familien gestört sein kann, so lange dieselben sich in solchen Verfahren befinden, und diese Verfahren gestalten sich ja hier nicht nur durch das Erforderniß von Ortsbesichtigungen und Sachverständigen-Gutachten, sondern auch sonst in der geschilderten Weise zu außergewöhnlich complizirten.

Nun zu der Frage: ist denn zu einem solchen Gesetz ein Bedürfniß vorhanden?

Der Berichterstatter in der Commission des Herrenhauses, welcher übrigens selbst in seinem Bericht gleich anfangs zugibt, daß der Entwurf erhebliche Eingriffe in das Privateigenthum enthalte, glaubt, derselbe sei im öffentlichen Interesse dringend geboten, ohne denselben könne in Gegenden mit stark zersplittertem Grundbesitz weder eine vernünftige Bebauung der Grundstücke herbeigeführt, noch der übertriebenen Speculation in Baugrundstücken vorgebeugt werden.

Was die angeblich nur so zu ermöglichende „vernünftige Bebauung" angeht, so erklärte in der Herrenhaus-Commissionssitzung der Oberbürgermeister von Magdeburg, Herr Böttticher, also doch gewiß ein competenter Beurtheiler: „Wir in Magdeburg haben das Bedürfniß nach einem Gesetz, wie es hier gegenwärtig vorliegt, bisher nicht empfunden, sind vielmehr bisher mit dem Gesetz vom 2. Juli 1875 (Fluchtliniengesetz) immer ausgekommen, obschon wir so viele Fluchtlinien gelegt, so viele Straßen durchbrochen und so viele Straßenerbreiterungen ausgeführt haben, wie kaum eine zweite Stadt" und wenn Herr Böttticher meint, die Verhältnisse in Magdeburg seien von denen im Westen wegen der dort herrschenden Zersplitterung vielleicht verschieden, so ist dieser Zweifel nicht gerechtfertigt, denn in der Stadt Magdeburg und deren Umgebung liegen, wie das wohl bei allen größeren Städten der Fall ist, diese Verhältnisse ganz ähnlich, wie im Westen. Jene thatsächliche, sowie die weitere Bemerkung desselben Herrn „daß durch dieses Gesetz zweifellos ein gewaltiger Eingriff in das Privateigenthum geschaffen werde und dies nur gerechtfertigt erscheine, wenn das allerdringendste Bedürfniß dazu vorliege", verlieren durch den Umstand keineswegs an Bedeutung, daß Herr Böttticher sich nachher dem Entwurf nicht mehr widersetzt hat; es mag da Intelligenz, Eifer und Geschicklichkeit, sowie der große Einfluß seine Wirkung ausgeübt haben, den die dem Herrenhause so zahlreich angehörenden Herren Oberbürgermeister großer Städte dort besitzen.

Digitized by Google

Es unterliegt ja keinem Zweifel, daß es sehr wünschenswerth wäre, die zur Straße schräg liegenden Parzellen so untereinander austauschen zu können, daß es möglich wird, die Gebäude rechtwinkelig zur Straßenfluchtlinie zu errichten, das läßt sich aber auf sehr einfache Weise erreichen und in den bei weitem meisten Fällen wird darüber unter den Eigenthümern eine freiwillige Einigung zustande kommen.

Zufolge der in neuerer Zeit von Verwaltungsbehörden und Gemeinden in Bezug auf Eingriffe in das Eigenthumsrecht aufgebrachten, nach meiner Ansicht in vielen Fällen vom Rechtsstandpunkte aus allerdings ganz unhaltbaren, Auslegung des § 6 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. 3. 1850, würde diese ganze Schwierigkeit übrigens einfach durch eine Baupolizei-Verordnung zu lösen sein, zufolge welcher nur rechtwinkelig an die Straßenfluchtlinie gebaut werden darf.

Bezüglich des Uebelstandes, daß einzelne Grundbesitzer in Folge der eigenthümlichen Lage ihrer Parzellen die regelrechte Bebauung eines Geländegebietes hindern können, indem sie sich auf den für die zweckmäßige Eintheilung eines Baublocks in Baustellen wünschenswerthen Verkauf oder Austausch nicht einlassen wollen, ist auch hier hervorzuheben, daß ein dauernder Widerstand gegen eine Einigung in dieser Beziehung doch sehr selten ist, da eine solche herbeizuführen ja fast immer im beiderseitigen Interesse liegt und sehr wenige so unverständig sind, sich durch fortgesetzten Eigensinn ins eigene Fleisch zu schneiden. Die Erfahrung hat gezeigt, wie leicht hier Ausgleichungen der verschiedenen Interessen zu erreichen sind, wenn es sich um Einzelfälle handelt, während dies unendlich schwierig sein würde, wenn solche Ausgleichungen in Masse zu erledigen sind, wie das Umlegungsverfahren dies vorsieht.

Ganz gewiß werden manche Grundbesitzer recht ungehalten sein, wenn sie ihre Grundstücke nicht so rasch, wie sie dies wünschen, als Baustellen verwerthen können, weil ihre Nachbarn eigensinnige Querköpfe oder Leute sind, welche zum Auskaufen zwingen wollen, die vielleicht aber auch nur betreffs des geeigneten Zeitpunktes, ihr Ackerland in Baustellen zu verwandeln, andere Ansichten haben. Ein öffentliches Interesse liegt hier, abgesehen von der Seltenheit solcher Fälle, jedenfalls in keiner Weise vor, da es sich ja, wohlbemerkt, nur um das Baugelände, nicht um Straßen und Plätze handelt, für welche die Gemeinde das Terrain jederzeit auch gegen den Willen der Eigenthümer enteignen kann. Diese Befugniß, sowie die weitere Bestimmung des Fluchtlinien- und Enteignungsgesetzes (§ 34), gemäß welcher die Enteignung in dringenden Fällen — z. B. bei nothwendigen Kanalanlagen oder dergl. — noch vor Erledigung des Rechtsweges gestattet werden kann, war dem Verfechter des Entwurfs im Abgeordnetenhause, Herrn Baurath Wallbrecht, wohl nicht bekannt, als er an erster Stelle zur Begründung anführte, daß die Städte nicht in der Lage seien, ihre Straßenanlagen so rasch machen zu können, wie es im allgemeinen Interesse läge, daß Spekulanten die Stadt und die Nachbarn aushungerten. Ebenso ist es zu verwundern, wenn Herr Geheimer Rath Knebel diese Bestimmungen sowohl bei der Verhandlung im preußischen

Digitized by Google

Abgeordnetenhause vom 20. März 1892, wie auch neuerdings an derselben Stelle bei Besprechung des Entwurfs am 30. Januar dſ. Js. übersieht. Herr Abgeordneter Knebel war derjenige, welcher am 20. März 1892 zuerſt dem Wunsche nach einem Umlegungsverfahren Ausdruck gab; wie weit aus eigener Initiative weiß ich nicht! Seine Ausführungen bezüglich der Personen, welche sich nicht auf freiwillige Umlegungen einlassen wollten und durch die eigenthümliche Lage ihrer Grundstücke andere am bauen hinderten, betreffen offenbar dieselben wenigen Fälle, welche in Köln jedermann, der einigermaßen mit den städtischen Angelegenheiten vertraut ist, bekannt sind und nur für einige Grundbesitzer, die dadurch an der Verwerthung ihrer Terrains in allerdings unangenehmer Weise behindert sind, Interesse haben. Wenn Herr Abg. Knebel aber damals fortfuhr: „In Köln liegt augenblicklich ein Fall vor, wo die Kanalisation eines ganzen Stadttheils dadurch gehindert wird, daß eine gütliche Umlegung des in diesem Stadttheil liegenden Baublocks nicht erzielt werden kann", so ignorirt er, ebenso wie Herr Wallbrecht, die vorhin erwähnten Vorschriften des Fluchtlinien- und des Enteignungsgesetzes; mit der Umlegung hat die Kanalisation übrigens an sich nichts thun und für den Kanal hätte die Enteignung eines, einige Meter breiten, Streifens genügt. Wenn eine Erwiderung auf meine Ausführungen erfolgen sollte, so bitte ich dringend, diejenigen praktischen Fälle z. B. in Köln, welche angeblich zu so großen Unzuträglichkeiten geführt haben, genau zu kennzeichnen; ich glaube, daß bei näherer Beleuchtung dieser Beispiele, welche bei jeder Besprechung des Entwurfs, bei jeder Rede der Vertheidiger desselben mit größter Regelmäßigkeit wiederkehren, aber doch wohl nur immer die nämlichen wenigen Fälle sind, es gelingen wird darzuthun, wie leicht hier in anderer Weise geholfen werden könnte und wie wenig diese ganz vereinzelten Uebelstände zur Begründung eines solchen Gesetzentwurfs benutzt werden können.

Ich unterlasse übrigens nicht zu bemerken, daß der damalige Minister des Innern, Herr Herrfurth, Herrn Geheimen Rath Knebel sehr sachgemäß bemerkte: „Die Regierung ist der Sache bisher noch nicht näher getreten. Ich werde mich, soweit mein Ressort in Betracht kommt, mit der Frage beschäftigen, die eigentlich wohl nur Privatintereſſen berührt; eine bestimmte Vorlage kann ich jedoch nicht in Aussicht stellen." Inzwischen haben aber die Herren Oberbürgermeister und städtischen Beamten mit allen Hilfstruppen sich auf die ablehnende Haltung des Ministers hin nun ihrerseits gerührt und bei der Intelligenz und taktischen Geschicklichkeit der Hauptbetheiligten es dahin gebracht, daß der Entwurf wirklich bis in die Commission des Abgeordnetenhauses gelangt ist.

Es handelt sich hier lediglich um Privatinteressen, aber auch zu deren Gunsten kann Seitens der Gemeinden manches geschehen, indem dieselben vor Aufstellung des Fluchtlinienplanes mit den Betheiligten wegen zweckmäßiger Eintheilung des Geländes, insbesondere wegen Austausch der Nachbarn untereinander in Verhandlung treten und je nach dem Verhalten der Eigenthümer, soweit es angeht, Aenderungen des ursprünglichen Planes

Digitized by Google

vornehmen; es würde sich hierdurch bei Beobachtung gerechter Grundsätze und mit Geschicklichkeit manches auf dem Wege freiwilliger Vereinbarung erreichen lassen.

Es darf hier nicht vergessen werden, daß im Gegensatz zu früher in neuerer Zeit das Bauwesen bei den städtischen Gemeinden in der Hand sehr tüchtiger, vielseitig gebildeter und manchmal überaus gewandter Herren liegt. Daß dann hier und da doch Mißerfolge das Resultat mühsamer Verhandlungen sein wird, ist ja nicht zu bezweifeln, es läßt sich aber dagegen nichts machen, sondern man muß es den Einzelnen überlassen zurecht zu kommen und dies wird meist nicht einmal so schwer sein, indem z. B. derjenige, dessen Grundstück durch ein anderes von der Straße abgeschnitten wird, an der Straße nur mit einem Zwickel übrig bleibt oder sonst wie sehr ungünstig gestaltet ist, an die Nachbarn, die dazu fast immer bereit sein werden, zu einem etwas geringeren Preise verkauft oder selbst zu einem etwas höheren Preise das für ihn nöthige Terrain ankauft; wenn der Eigenthümer hierbei einige Verluste erleidet und es mit dem Verkauf des Grundstückes als Baustelle etwas langsamer vorangeht, so kann er sich doch hierüber nicht beklagen, es ist ja die Lage und Gestalt seines eigenen Grundstücks daran schuld oder wird man nächstens mit einem Entwurf kommen, gemäß welchem die Kaufleute irgend eines abgegrenzten Bezirks, welche Getreide, Oel oder dergl. vielleicht zu denselben Preisen aber von sehr verschiedener Qualität gekauft haben, gezwungen werden sollen, das Getreide u. s. w. zusammenzulegen und alsdann neu zu vertheilen, damit jeder gleichen Werth erhalte?!

Einigermaßen mag übrigens bei Ausarbeitung des Entwurfs der Unmuth eine Rolle gespielt haben, welchen städtische Behörden und Beamte, sowie Architekten, denen wir den Entwurf ja verdanken, darüber empfinden, daß ihren oft übereifrigen Plänen in Bezug auf die rasche Entwicklung ihrer Städte, vor allem den ungesäumten Ausbau des Straßennetzes einzelne Grundbesitzer Widerstand entgegengesetzt haben, indem sie einstweilen den Abschluß von freiwilligen Straßenbauverträgen ablehnten. Dieser Unmuth mag ja hier und da gerechtfertigt sein, sehr häufig aber auch nicht, weil mancher Grundbesitzer, der für seine Parzelle eine Bebauung für längere Zeit noch nicht erwartet, mit Recht sich weigert, solche Verträge abzuschließen, in Folge deren er nicht nur den zur Straße abzutretenden Theil seines Grundstücks verliert, sondern auch noch die oft sehr hohen und meist in kurzer Frist, spätestens in einigen Jahren zu entrichtenden Straßenbaukosten bezahlen und bis dahin verzinsen muß; ich wiederhole: liegt der Ausbau einer solchen Straße wirklich im öffentlichen Interesse, dann hat ja die Stadt das Recht und auch Veranlassung, dem Eigenthümer das erforderliche Terrain zu enteignen und letzterer muß später, wenn dort gebaut wird, die ganzen aufgewendeten Kosten zurückzahlen. Falls aber die Absicht bestehen sollte, solche Eigenthümer nächstens „mehr in der Hand zu haben", wird man auch dieses Motiv des Entwurfs recht verwerflich finden müssen.

Digitized by Google

Wie wenig diese zur Begründung des Entwurfs angeführten Uebelstände einen Grund zum Erlaß eines Umlegungsgesetzes bilden, zeigt sich am besten an einem praktischen Beispiel, denn die Erfahrung ist eine bessere Lehrmeisterin, wie schöne mit wohlklingenden Redewendungen verzierte Theorien. Ist die Entwicklung der Stadt Köln am Rhein, welche sich in dieser Beziehung von allen anderen größeren Städten der Monarchie nicht unterscheidet, nicht rasch genug voran geschritten? Wohl schneller, wie selbst die Optimisten es sich vorgestellt haben! In wenigen Jahren sind nicht nur auf dem früher fiskalischen Terrain, sondern auch auf den Grundstücken Privater in der sogen. Neustadt und in den Vororten ganze Stadttheile entstanden, von jenen behaupteten Uebelständen hat aber kein Mensch außer wenigen Betheiligten etwas gemerkt und unter diesen sind die entstandenen Schwierigkeiten meist bald durch gütliches Abkommen erledigt worden, so daß hierdurch der Beweis geliefert ist, daß man auch ohne zwangsweises Eingreifen der Gemeinden „behufs zweckmäßiger Gestaltung des Baugeländes" auskommen kann. Wenn der Herr Oberbürgermeister von Magdeburg das, wie oben angeführt, als thatsächliche Erfahrung bekundet, so ist das viel werth, ich freue mich aber aus dem offiziellen Bericht über die Verhandlungen der Stadtverordneten-Versammlung in Köln vom 4. September 1893 auch eine Aeußerung eines in seinem Fach hochangesehenen Baurathes anführen zu können, welchem ein sehr wesentlicher Antheil an dem Zustandekommen des Entwurfs zugeschrieben wird; er sagt: Eine Umlegung der Grundstücke hat mit gutem Erfolg in den meisten Theilen der Neustadt stattgefunden. In den Vororten ist es allerdings noch nicht üblich, dort hat man sich vielfach mit schiefen Grundstücken beholfen, was aber nicht zu begünstigen ist." Nun weiß der Herr Baurath doch recht gut, daß die übrigens auch nur selten auftretenden Uebelstände in den Vororten darin ihren Grund haben, daß letztere erst seit ganz kurzer Zeit zur Stadtgemeinde Köln gehören, früher ländliche Gemeinden waren und die kundige und geschickte Hand des jetzigen Leiters des Tiefbauamtes entbehren mußten. Erforderlichen Falls kann zahlenmäßig dargelegt werden, wie viele Hektaren Privatterrain in Köln im Lauf weniger Jahre bebaut wurden, ohne daß sich erhebliche Schwierigkeiten gezeigt hätten.

Eine auf den ersten Blick sehr bestechende zur Begründung des Entwurfs auch von Herrn Wallbrecht aufgestellte Behauptung ist die, daß durch „die Erschließung oder zweckmäßige Gestaltung von Baugelände" die Baustellen, dadurch die Häuser und schließlich auch die Miethen billiger würden; nun, es dürfte das doch wohl nur als eine Decoration des, ganz anderen Zwecken dienenden Gesetzes angesehen werden. Wer die weiten anbaufähigen, aber unbebauten Gebiete in der Umgebung aller größeren Städte betrachtet, und weiß, daß dort zu recht billigen Preisen Terrain genug zu haben ist, der wird doch einsehen müssen, daß in den überwiegend unbebauten Theilen der Gemeindegebiete, wo die Umlegung ja vor sich gehen soll, die Concurrenz im Angebot schon jetzt so groß ist und die Preise gerade in Folge dessen so niedrig sind, daß eine weitere in Betracht kommende Verbilligung derselben

Digitized by Google

auch durch das Umlegungsverfahren durchaus nicht zu erwarten ist; nach *diesen* Preisen richten sich aber, und zwar wechselseitig, naturgemäß die Preise der übrigen Grundstücke in der Stadt in der Art, daß je näher dem Mittelpunkt der Stadt, um so geringer das Angebot und um so höher die Preise. Ich sagte: „Wechselseitig" in sofern, als je nach der Größe und dem Charakter einer Stadt die Preise der Grundstücke, Häuser und Miethen im Mittelpunkt derselben eine gewisse Höhe erreichen, welche von mancherlei Umständen, und zunächst davon abhängig ist, bei welchen Kauf- oder Miethpreisen noch eine geschäftliche oder sonstige Thätigkeit dort rentabel ist; nach der Höhe dieser Preise bestimmen sich dann wiederum diejenigen nach der Außengrenze der Stadt hin in abnehmender Reihenfolge, werden aber auch in der weiteren Umgebung der Stadt nie so niedrig sich stellen, wie in den ländlichen Bezirken und den niedrigsten Satz wie gesagt, auch ohne Umlegungsverfahren auf natürliche Weise durch die Concurrenz des Angebotes erreichen. Ein solches Verfahren wird hieran nichts ändern, im Gegentheil wird durch eine derartige „Erschließung von Baugelände" nur eine um so schnellere Entwicklung der Städte zu Großstädten erzielt mit all ihren verderblichen Folgen, unter welchen die damit immer verknüpfte *allgemeine Steigerung* der Preise des Baugeländes, der Häuser und der Miethen noch eine der wenigst schlimmen ist. Das rapide Anwachsen der Städte sollte möglichst verhindert, aber nicht *gewaltsam* gefördert werden; es ist z. B. doch auch nicht zu leugnen, daß die Nothlage der Landwirthschaft unter anderen Ursachen ihren Grund *wesentlich* in dem sich fortwährend steigernden Zuzug der ländlichen Arbeiter in die großen Städte hat. Wahrlich nicht zu unterschätzen ist weiterhin der Umstand, daß durch eine *solche künstliche Züchtung von Baustellen vorübergehend* ein Ueberfluß an Häuserbauten herbeigeführt und die schon jetzt in so hohem Grade vorhandene Calamität noch vermehrt wird, daß Leute ohne genügende Mittel Bauten errichten und nachher, wenn diese zahlungsunfähig werden, vorzugsweise die Handwerker den Verlust zu tragen haben. Wie leicht es in Folge eines solchen Gesetzes zu einer unnatürlichen Uebertreibung in der Bauthätigkeit kommen würde, kann man sich klar machen, wenn man bedenkt, daß nach stattgehabter Umlegung die betroffenen Grundstücke meistens nicht mehr so wie früher zur Benutzung als Ackerland geeignet sind, indem der Umlegungsblock nun von Straßen und Plätzen durchquert ist und in Folge dessen die Parzellen wegen des verminderten Umfangs und aus mancherlei anderen Gründen zur landwirthschaftlichen Bestellung vielfach nicht mehr gut benutzt werden können; da nun die Eigenthümer außer dem Verlust des Straßenterrains noch die Kosten des Verfahrens, welche manchmal nicht unerheblich sein werden (§ 12), zu erstatten oder zu verzinsen haben, so ist zu vermuthen, daß sie, — und zwar insbesondere die kleinen Eigenthümer, welche diesen Zustand nicht lange aushalten können, — die Verwerthung ihrer Parzellen als Bauland über das Bedürfniß hinaus beschleunigen und damit die erwähnten unheilvollen Folgen herbeiführen werden. So gestaltet sich die socialpolitische Seite der Frage und nicht so wie Herr Wallbrecht glaubt.

Digitized by Google

Ein fernerer bei oberflächlicher Betrachtung sehr einnehmender Satz der Gründe des Entwurfs ist der, daß dadurch die übertriebene Steigerung der Grundstückspreise durch Speculanten verhindert werde. Wenn die Leute das hören, denken sie an den früher berüchtigten Kornwucher und dergl., es erfaßt sie ein Gruseln und sie freuen sich, daß nächstens den bösen Speculanten, welche alle Grundstücke aufkaufen und dann die Preise nach ihrem Belieben bestimmen, das Handwerk gelegt wird. Kann man denn nun wirklich im Ernste behaupten wollen, daß ein solcher Grundstückswucher vorkomme? Er ist aus demselben Grunde unmöglich, wie es auch der Kornwucher in der heutigen Zeit ist, weil nämlich das Angebot die Nachfrage so sehr überwiegt, daß ein Aufkaufen nicht denkbar ist. Die Preise der Grundstücke bewegen sich in natürlichen Grenzen und richten sich, wie oben ausgeführt, nach Größe und Charakter der Stadt und anderen Umständen, lassen sich aber durch Speculationen in ihrer Höhe nicht dauernd beeinflußen. Die Klagen über die Grundstücksspeculationen — mit denen ich übrigens, nebenbei bemerkt, nicht das mindeste zu thun habe — sind ganz grundlos übertrieben und rühren wohl daher, daß viele irrthümlich annehmen, die Preissteigerung der Grundstücke sei eine Folge dieser Speculationen, während im Gegentheil die Speculation eine Folge der Preissteigerung ist. Aus letzterem Grunde ist auch der Gedankengang unrichtig, daß, je größere Gebiete durch Umlegungen baufertig werden, dort die Baustellen um so billiger und um so weniger Speculationsobjekte würden; die Speculation wird aber nicht veranlaßt durch die Höhe, sondern schon durch das Vorhandensein einer Werthsteigerung der Grundstücke und da diese Werthsteigerung durch die Umlegung in Masse herbeigeführt, also die Zahl der Speculationsobjekte vermehrt wird, so muß sich selbstredend auch die Zahl der Speculanten vergrößeren. Ganz unverständlich ist, wie auch ein Redner im Abgeordnetenhause, dessen, bei dieser Gelegenheit ausgeführte Ansichten über das römische und deutsche Eigenthumsrecht wohl bei wenigen Juristen Beifall finden dürften, erklären konnte: Das „öffentliche Interesse" liege darin zu verhindern, daß die Bildung bebauungsfähiger Plätze hintangehalten und die Zahl dieser Plätze vermindert werde, daß besonders die in den Händen des Großkapitals befindlichen einen Monopolpreis bekommen und die Miethen in die Höhe gehen! Dem Herrn ist offenbar nicht bekannt, daß in der Umgebung aller Städte so großes Angebot bebauungsfähiger oder mit leichter Mühe so herzustellender Grundstücke verhanden ist, daß eine Monopolisirung doch wohl ausgeschlossen erscheint. Es trifft das auch auf die besonderen Verhältnisse von Frankfurt a. M. zu.

Daß übrigens in größeren Städten und besonders bei Gelegenheit von Stadterweiterungen der Immobilarverkehr ein regerer ist und daß hierbei auch gekauft wird in der Absicht, mit Gewinn weiter zu verkaufen, ist ein Vorgang, den kein Gesetz hindern kann und der auch an sich nicht beklagenswerth ist, weil dadurch die Preise nicht bestimmt werden.

Versteht man aber unter den für die Vorlage ins Gefecht geführten Speculanten solche, welche eine Parzelle, deren die Nachbarn dringend be-

Digitized by Google

dürfen, erwerben, um sich nachher zu maßlosen Preisen auskaufen zu lassen, so wird niemand diese Leute in Schutz nehmen, für solche ganz vereinzelte Fälle aber, die zudem gar kein öffentliches Interesse haben, ein Gesetz erlassen zu wollen, geht doch nicht an.

Die bei allen möglichen Gelegenheiten beliebte Anführung der Gesundheitspflege fehlt natürlich auch hier nicht, es genügt aber wohl in dieser Beziehung darauf hinzuweisen, daß die Umlegungsverfahren nur in vorwiegend unbebautem Gelände stattfinden dürfen, daß dort aber gemäß dem Fluchtliniengesetz die Straßen so breit angelegt werden können, wie es der Gemeinde beliebt und daß im Uebrigen durch Baupolizeiverordnungen alles Erforderliche — vielleicht manchmal zu viel — für die Pflege der Gesundheit angeordnet wird, sodaß ich nicht verstehe, wie man das Umlegungsverfahren als hierfür nothwendig oder auch nur wünschenswerth empfehlen kann!

Ich glaube vorstehend alles, was zu Gunsten des Entwurfs angeführt worden ist, besprochen, aber auch widerlegt zu haben.

Recht verlockend ist ja der Gedanke, daß von den Eigenthümern eines größeren Gebietes durch das Umlegungsverfahren nun jeder auf einfache Weise eine recht zweckmäßig gestaltete Parzelle zugetheilt erhielte und dabei jedem ohne Schwierigkeit sein Recht würde, daß ferner nun draußen vor der Stadt die Baustellen recht billig und dadurch überall die Häuser- und Miethpreise herunter gehen würden, daß die bösen Speculanten die Gemeinde und die Nachbarn nicht mehr aushungern könnten, die Gesundheit der Bürger gehoben und noch sonst viel Nützliches und Schönes erreicht würde! Leider liegt in der Wirklichkeit die Sache ganz anders, die Folgen würden gegenüber geringem Vortheil recht schlimme sein und nur eine Stelle hätte großen Gewinn davon! Es wäre das die Stadtgemeinde, die sich auf diesem Umwege in ganz ungerechter Weise auf Kosten der großen, wie der kleinen Grundbesitzer, welche das für breite Boulevards und weit ausgedehnte Plätze erforderliche Gelände in unbeschränktem Maße unentgeltlich hergeben müßten, bereicherte. Man entferne aber den letzteres betreffenden § 9 aus dem Gesetz und man wird sich wundern, wie rasch das Interesse der Urheber des Entwurfs an der ganzen Umlegung schwindet!!

Ein Bedürfniß zu einem Umlegungsgesetz, auch abgesehen von der Bestimmung dieser unbeschränkten unentgeltlichen Hergabe, welche ja wohl außer den interessirten städtischen Beamten wenige Vertheidiger finden wird, liegt durchaus nicht vor; die Grundbesitzer selbst werden in ungeheurer Mehrzahl es vorziehen, die auftretenden Schwierigkeiten sich von selbst ausgleichen zu lassen, werden auch lieber, hier und da für Einzelne entstehende, Verluste erleiden, als sich in alle die Unannehmlichkeiten verwickelt zu sehen, welche solche behördlichen Zwangsverfahren unausbleiblich zur Folge

Digitized by Google

haben. Es bestehen im Bürgerlichen Leben Mißstände genug, welche weit schlimmerer Natur sind, wie die zur Begründung des Entwurfs angeführten, es denkt aber niemand daran hier mit Gesetzen einzugreifen, weil, wie auch in der vorliegenden Frage, der bestehende Zustand der Abhülfe entschieden vorzuziehen ist.

Sollte man wider Erwarten dennoch eine zwangsweise Umlegung einführen wollen, so würde meines Erachtens aber unbedingt davon auszugehen sein, daß die Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes über die Verpflichtungen der Grundeigenthümer bezüglich der öffentlichen Straßen und Plätze, insbesondere die Vorschriften des angeführten § 15 daselbst als weitgehende, aber im Allgemeinen als solche zu betrachten sind, welche die öffentlichen Interessen mit den wohlerworbenen Rechten der Eigenthümer in zweckmäßiger Weise in Einklang bringen, daß es aber als höchst unbillig betrachtet werden muß, diese Verpflichtungen über die dort vorgesehene Breite von 26 Meter erhöhen zu wollen, weil die aus der Ueberschreitung dieses Maßes hervorgehenden Vortheile und Annehmlichkeiten lediglich der Allgemeinheit zu gute kommen, nicht aber den Eigenthümern und daher letzteren auch die Kosten hierfür, welche zudem die Einzelnen in ganz ungleicher Weise treffen würden, nicht auferlegt werden dürfen; es würde dies eine um so größere Ungerechtigkeit sein, als, wie oben dargelegt, die über 26 Meter breiten Straßen und Plätze den angrenzenden Häusern nicht nur keine Vortheile, sondern fast ausnahmslos Nachtheile bringen und für Geschäftshäuser sogar nahezu unbedingt hinderlich sind.

Unter dieser Voraussetzung würde sich die Ausführung der Straßenanlagen ganz in derselben Weise erledigen, wie bisher. Zwangsweise „Erschließung von Baugelände" ist, weil das Angebot immer und überall dem Bedürfniß zuvorkommen wird, ganz und gar nicht erforderlich, hat vielmehr die geschilderten schlimmen Folgen und die Stadtgemeinden können also ruhig abwarten, wann die interessirten Grundeigenthümer die im Fluchtlinienplan vorgesehenen Straßen selbst ausführen oder mit den Gemeinden Straßenbauverträge abschließen wollen, sind ja aber, wenn das öffentliche Interesse die baldige Ausführung wünschenswerth macht, berechtigt, das hierfür nothwendige Gelände zu enteignen.

Hiermit wäre nun für die „zweckmäßige Gestaltung des Baugeländes" eine ganz andere und bessere Unterlage geschaffen, wie in dem Entwurf. In diesem ist nicht nur die Forderung der unbeschränkten unentgeltlichen Uebereignung des Geländes für Straßen und Plätze ein großer Fehler, sondern denselben machen auch die, von vielen wohl nicht genügend gewürdigten, schwer zu überwindenden Schwierigkeiten der dort vorgesehenen Umlegung mit radicaler Neuvertheilung ganz unannehmbar. Gerade dadurch aber werden diese Schwierigkeiten so groß, daß nach dem Entwurf ein weiteres Gebiet Gegenstand der Umlegung ist, welches Straßen und Plätze umfaßt, die Eigenthümer der für diese Anlagen erforderlichen Parzellen dann an den Grundstücken der Baublöcke entschädigt werden müssen und hierdurch die erhebliche Verschiebung der einzelnen, sehr zahlreichen Grundstücke erforderlich wird. Sind dagegen die Umlegungsgebiete auf den

Digitized by Google

sogenannten Baublock als höchste Einheit beschränkt, also auf ein Gebiet, welches ringsum von Straßen oder Plätzen (nach Fluchtlinienplan) begrenzt ist, so wird meist auf verhältnißmäßig einfache Weise unter grundsätzlicher Beibehaltung der ursprünglichen Lage der Parzellen durch unbedeutende Verschiebungen und Ergänzungen eine zweckmäßige Gestaltung des ganzen Baublocks herbeigeführt werden können; diejenigen Parzellen, welche mit einer zur Bebauung ungenügenden Größe im Baublock übrig bleiben, würden zu enteignen sein.

Das Gebiet der einzelnen Umlegungen müßte aber auf einen noch geringeren Umfang innerhalb des Baublocks zurückgeführt werden, wie dies in dem für Mainz erlassenen Gesetz, welches von den Vertheidigern unseres Entwurfs als gleichartig so oft herangezogen wird und doch mit demselben so wenig Aehnlichkeit hat, durch geometrische Theilung des Blocks geschehen ist, vor allem müßte dafür gesorgt werden, daß die Grundstücke, welche bereits „zweckmäßig gestaltet" sind, von der Umlegung der übrigen gar nicht oder doch nur im äußersten Nothfalle getroffen werden. Es wäre ferner dafür zu sorgen, daß die betheiligten Eigenthümer sich in jeder Lage des Verfahrens gegen Erstattung der rechtmäßig aufgewendeten Kosten von der zwangsweisen Umlegung befreien und die Angelegenheit unter sich erledigen können. Die Umlegung dürfte endlich nur auf Antrag der Eigenthümer, nicht auch von der Gemeinde ohne diesen Antrag angeordnet werden. Auf weitere Einzelheiten einzugehen, nehme ich Abstand, weil ich hoffe, daß der ganze Entwurf für lange Zeit von der Tagesordnung verschwinden wird, indem man die Richtigkeit des, heut zu Tage allerdings häufig außer Acht gelassenen, Grundsatzes anerkennt: Die staatlichen und communalen Behörden, überhaupt die sogenannte Allgemeinheit soll sich nur dann in Privatinteressen einmischen, wenn hierfür ein dringendes Bedürfniß vorliegt und das ist hier durchaus nicht der Fall.

Ich möchte hier, indem ich vor jedem zwangsweisen Umlegungsverfahren nachdrücklichst warne, doch auch noch daran erinnern, daß eine solche „zweckmäßige Gestaltung des Baugeländes" nicht etwa nur in der Herstellung regelmäßiger Begrenzung der einzelnen Baustellen besteht, sondern daß hier manche recht schwierige Aufgabe zu lösen ist; wenn z. B. eine wenig tiefe, aber doch immer noch bebauungsfähige Parzelle an der Straße liegt und eine dahinter liegende von dieser absperrt, wird man nicht große Bedenken tragen müssen, den Eigenthümer der ersteren Parzelle zu Gunsten der zweiten in ein Umlegungsverfahren zu verwickeln und ihm Vortheile abzunehmen, um sie dem anderen zuzuweisen? Macht man das auch im kaufmännischen Verkehr so? Und wohin würde das führen? Ist es nicht besser unter Zurückweisung jeglichen unnöthigen Eingriffs in das Eigenthumsrecht den beiden eine gütliche Vereinbarung, welche ja schließlich fast nie ausbleibt, zu überlassen?

Im Uebrigen bin ich, wie gesagt, der Ansicht, daß die Väter des Entwurfs ihrem Kinde kein besonderes Interesse mehr widmen werden, wenn demselben die Seele d. h. die den Grundeigenthümern auferlegte

Digitized by Google

unbeschränkte unentgeltliche Uebereignung des Geländes für Straßen und Plätze genommen wird.

Die in einzelnen Fällen vorkommenden Uebelstände aber mit einem solchen Gesetz beseitigen zu wollen heißt mit Kanonen nach Tauben schießen, mit einem Krupp'schen Dampfhammer eine zierliche Säbelklinge zurichten.

Der zweite Theil des Entwurfs betrifft die Zonenenteignung.

Behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile, sowie behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes kann der Stadtgemeinde das Recht der Zonenenteignung verliehen werden, das heißt neben dem den Gemeinden durch das Fluchtliniengesetz gegebenen Recht der Enteignung des für die öffentlichen Straßen und Plätze erforderlichen Geländes kann, sofern das öffentliche Interesse es erheischt, von den Ministern der öffentlichen Arbeiten und des Innern das Recht der Enteignung auch bezüglich des an die Straßen und Plätze angrenzenden oder denselben benachbarten bebauten, wie unbebauten Geländes in einer mit Rücksicht auf den Zweck des Unternehmens (§ 1 Ziffer 2) bestimmmten Ausdehnuung ertheilt werden.

Der Stadtgemeinde kann also das Recht gegeben werden, jedes Haus und jedes Grundstück, mag es nun in der besten Geschäftsgegend oder draußen im Felde liegen, gegen den Willen des Eigenthümers zu enteignen; daß die Gemeinden das schon jetzt oder wegen der Aussichten für die Zukunft Werthvolle für sich beanspruchen, das weniger Werthvolle aber den Eigenthümern belassen und ferner sich die zu enteignenden Parzellen in einer Gestalt und Ausdehnung herauszuschneiden bemüht sein werden, wie es für sie, aber nicht für die Eigenthümer vortheilhaft ist, läßt sich ja wohl denken.

Sie kann selbstredend nicht große Gebiete auf einmal enteignen, schon weil hierzu die Mittel fehlen, aber sie wird sich diejenigen Gelände allmälig herausholen, für welche gerade zu der Zeit günstige Aussichten, die ihr häufig allein bekannt sein werden, vorhanden sind.

Und wie wird nun dieser ganz außerordentlich scharfe, bisher nirgendwo versuchte Eingriff in das Eigenthumsrecht begründet? Wenn man von einigen wohlklingenden Redewendungen absieht, so bleibt von stichhaltigen Gründen nichts übrig!!! Natürlich werden wieder die Gesundheitspflege und auch die Verkehrsinteressen in Gefecht geführt; be-

Digitized by Google

züglich der Gesundheitspflege verweise ich zunächst auf das vorhin Gesagte und erinnere weiter daran, daß bereits nach dem Fluchtliniengesetz die Gemeinde, wenn es sich um unbebautes Gelände handelt, bei Aufstellung des Planes der Straßen und Plätze vollauf Gelegenheit hat, die sanitären und die Verkehrsinteressen zu berücksichtigen, daß sie ferner auch schon jetzt berechtigt ist, in bebautem, wie in unbebautem Gelände Straßen neu anzulegen und zu erbreitern oder durch ganz oder theilweise bebaute Häuserblöcke Straßen durchzulegen, sodaß sie in dieser Beziehung keiner weiteren Machtbefugnisse bedarf. Hierauf kommt es den Vertretern des Entwurfs aber auch gar nicht an, sondern die Gemeinden sollen — es muß das recht deutlich hervorgehoben werden — mit den den Eigenthümern durch Enteignung — und das bedeutet in diesen Fällen: gegen ganz ungenügende Entschädigung — weggenommenen, neben den Straßen und Plätzen liegenden Grundstücken selbst speculiren, sie sollen den durch Wertherhöhung entstehenden Gewinn, der nach den bisherigen Anschauungen über das Eigenthumsrecht dem Eigenthümer zukommt, diesem entziehen und für sich in Anspruch nehmen. Das ist der Zweck der Zonenenteignung! Es ist das der erste Versuch von oben her — allerdings von einer Stelle, von wo man dergleichen nicht erwarten sollte — das Eigenthum gemeinschaftlich zu machen.

Einiges Licht über die Absichten des Entwurfs verbreitet folgende, dem Herrenhaus-Commissionsbericht entnommene Aeußerung: „Für die Zonenenteignung in unbebauten Stadttheilen wurde angeführt, daß, ebenso wie bei kostspieligen Straßenanlagen in bebauten Stadttheilen sonst die wenigen Anlieger solcher Straßen auf Kosten der Gesammtheit ohne wesentliche Gegenleistung den reichsten Gewinn einheimsen, das auch bei unbebauten Stadttheilen zutreffend sei, wenn es sich um Anlage größerer Plätze und Promenaden handle, durch welche der Werth der angrenzenden Grundstücke in größtem Maße gesteigert würde." Wie kann man von sachkundiger Seite solche Behauptungen aufstellen?!

Wie schon oben durch wörtliche Anführung des § 15 des Fluchtliniengesetzes gezeigt wurde, müssen ja die an eine neue Straße angrenzenden Eigenthümer, sobald sie von der Straße denjenigen Gebrauch machen, der allein ihnen dieselbe werthvoll macht, der allein ihnen Gewinn bringt, nämlich Bauten an derselben errichten, nicht nur das Straßenland, die Freilegung desselben von Gebäuden, die Herstellung der Straße, überhaupt alle Zuthaten zu der Anlage bezahlen, sondern sogar noch — und das dürfte über das zulässige schon hinausgehen — die fünfjährige Unterhaltung der Straße übernehmen; es trifft das auch auf Straßendurchbrüche in den bebauten Stadttheilen zu, denn es ist das eine neue Straßenanlage und wer daran bauen will, muß alles, wie vorstehend aufgeführt, bezahlen. Solange aber ein Anlieger an der neuen Straße nicht baut, hat er von derselben nicht nur keinen Vortheil, son-

Digitized by Google

dern in vielen Fällen Nachtheil, weil sein früher regelmäßig gestaltetes Grundstück vielleicht schräg durchschnitten, seinem Hof oder Garten die bisherige angenehme, ruhige Umgebung genommen oder er gar zu Neu- oder Umbauten gezwungen wird, wofür gar keine oder ganz unbedeutende Entschädigung gewährt wird; genug, Vortheil hat er von der Straße nicht, solange er nicht an derselben baut, sobald er dies aber thut, muß er auch die Straße für seinen Antheil bezahlen. Daß aber die Anlieger, solange sie keinen Nutzen von der Straßenanlage haben, die Straße vielmehr nur im öffentlichen Interesse, aus sanitären, Verkehrs- oder anderen Gründen hergerichtet worden ist, zu irgendwelchen Leistungen herangezogen werden sollen, wird man doch gerechter und verständiger Weise nicht verlangen wollen. Die Gemeinde leistet sonach den Eigenthümern nichts, wofür sie nicht von denselben vollauf bezahlt wird! Wie kann man nun bei dieser Sachlage davon sprechen, daß „die Anlieger auf Kosten der Gesammtheit ohne wesentliche Gegenleistung" den reichsten Gewinn einheimsen!! Und doch wird dieser Satz bei jeder Gelegenheit wiederholt, wenn es sich darum handelt, den Haus- und Grundbesitzern neue Lasten Seitens der Gemeinden aufzuerlegen. Es ist das einer der Sätze, welche dem Ohr des Nichtbesitzenden überaus angenehm klingen, aber unrichtig sind und verderblich wirken, weil sie Begehrlichkeit, Mißgunst und Neid erregen. —

Da hiernach auf diese Weise die Gemeinde einen Anspruch auf die, einer theilweisen Confiskation des Eigenthums gleichzuachtende Zonenenteignung nicht aufrecht erhalten kann, entsteht die Frage, ob eine andere Begründung denkbar ist, ob sie ein Recht geltend machen kann, vermöge dessen sie die ja in den meisten Fällen, wenn auch erst mit der Zeit, infolge einer Straßenanlage für die angrenzenden Grundstücke eintretende Wertherhöhung für sich in Anspruch nehmen darf durch Enteignung dieser Grundstücke? Nein, denn diese Wertherhöhung ist ein ganz natürlicher, in der Entwicklung der Städte begründeter Vorgang, an welchem die Gemeinde ein auf diese Weise zu vergütendes Verdienst nicht hat. Was diese Entwicklung, überhaupt die Verwaltung der Einrichtungen der Gemeinde an Kosten erfordern, wird von denen, welche den Genuß dieser Aufwendungen haben, bezahlt, nur sind die Haus- und Grundbesitzer in dieser Beziehung in manchmal sehr ungerechter Weise vorbelastet und es läßt sich also um so weniger ein Anspruch der Gemeinde auf jene Wertherhöhung auf diese Weise construiren. Daß die Gemeinde die Straßenanlage ausführt, kann sie sich in keiner Weise anrechnen, weil die Eigenthümer, die doch unter allen Umständen die ganzen Straßenkosten bezahlen müssen, sobald sie bauen, dies selbst thun können und ja auch oft genug thatsächlich thun.

Da wird man denn nun, wenn man die den Haus- und Grundeigenthümern gemachten Zumuthungen verstehen will, auf Theorien zurückgehen müssen, welche in den Worten eines hervorragenden städtischen Baubeamten, dessen sehr großer Einfluß auf den Entwurf bekannt ist, zu Tage getreten sind, als derselbe bei Berathung einer neuen, äußerst scharfe Eingriffe in das Eigenthumsrecht enthaltenden, Zonen-Bauordnung in einer

Digitized by Google

Stadtverordneten-Versammlung (14. Juli und 31. August 1893), gemäß offiziellem Bericht Folgendes äußerte: „Es hat doch niemand einen Rechtsanspruch darauf, daß sein heutiges Ackerland ohne sein Zuthun bloß durch die Entwicklung der Stadt im Lauf weniger Jahre von 2 auf 50 Mark pro Meter steigt. Es kann sich also unmöglich jemand beklagen, wenn man seinem Lande im öffentlichen Interesse für die Zukunft Baubeschränkungen auferlegt und dadurch für dessen zukünftige Werthsteigerung eine niedriger liegende Grenze setzt." (Es handelte sich um Beschränkungen, in Folge deren voraussichtlich eine sehr große Entwerthung einzelner Gebiete — mit Villenbebauung — eintreten würde.)

Was sind denn das nun für Grundsätze? Wie kann man solche Ansichten aussprechen und dauernd verfechten? Es ist doch das wesentlichste Merkmal des Eigenthumsrechtes, wie es im ganzen Preußischen Staat nun einmal und zwar glücklicher Weise noch besteht, daß dem Eigenthümer der Gegenstand mit seiner etwaigen Wertherhöhung ausschließlich gehört und er alle Angriffe auf sein Eigenthum zurückweisen kann, daß er mit seinem Grundstück, solange er die im Interesse der öffentlichen Ordnung erlassenen Vorschriften befolgt, machen kann, was ihm beliebt, als Acker bestellen oder ein Gebäude darauf errichten und es war das auch im römischen, wie im deutschen Recht bezüglich des freien Eigenthums durchaus nicht anders.

Auch in den Fällen, in denen das Gesetz Eingriffe in das Eigenthumsrecht gestattet (Enteignungs-Fluchtlinien-Rayongesetz) hat man nicht im entferntesten daran gedacht, dieses Recht an sich in Frage zu stellen und zu bestreiten, daß dem Eigenthümer die Sache mit allem Zubehör und mit jeder Wertherhöhung voll und ganz zu eigen sei, sondern man hat diese Eingriffe, übrigens meist gegen Entschädigung, zugelassen, weil man dies im Interesse des öffentlichen Wohles für nothwendig hielt.

Diese Aeußerung enthält zugleich aber auch eine starke Uebertreibung, denn ein Grundstück, welches heute 50 Mark pro Meter werth ist, war, abgesehen von ganz seltenen Ausnahmen, niemals vor wenigen Jahren nur 2 Mark pro Meter werth. Bis ein Grundstück eine solche Werthsteigerung erfahren hat, ist es im Lauf der Jahre fast immer durch die Hände einer ganzen Reihe von Eigenthümern gegangen, von denen jeder an der Wertherhöhung mehr oder weniger theilgenommen haben wird.

Hierhin gehört auch folgender Satz der Begründung des Entwurfs: Die öffentliche Regelung der Umwandlung von Acker- und Gartenland in Baugelände ist um so unbedenklicher, als diese Umwandlung „für die Eigenthümer unter Umständen mit erheblichem unverdientem Gewinn verbunden ist." Was man hier unter „Oeffentlicher Regelung" meint, wird jeder verstehen!

In jenen Worten, wie auch in dem, diesem ganzen Entwurf zu Grunde liegenden, Gedankengang zeigt sich eine recht bedenkliche Richtung.

Wenn man dem Grundeigenthümer das Recht auf den Genuß der Wertherhöhung absprechen will, „weil er nichts dazu thut", dann muß man

Digitized by Google

auch dem Eigenthümer eines Hauses, dessen Werth, wenn es in guter Geschäftsgegend gelegen ist, oft sehr rasch steigt, dem Kaufmann, wenn durch glückliche Zufälle der Preis seiner Waaren plötzlich in die Höhe geht, das Recht auf diese Werthsteigerung, man muß dem Aktionär das Recht auf die Werthsteigerung seiner Aktien, dem Großkaufmann oder Großgrundbesitzer, welchen manchmal ohne irgendeine eigene Mitwirkung, dank der Thätigkeit ihrer Angestellten, reiche Einnahmen zufließen, den Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrathes von Aktiengesellschaften, deren Thätigkeit öfter zu der dafür gegebenen Vergütung in gar keinem Verhältniß steht, den Inhabern von Sinekuren, wie sie ja, dem großen Publikum unbekannt, in großer Anzahl existiren, den Beamten, deren Besoldnng ihre Leistungen im Werth weit übersteigt, überhaupt allen, welchen Einnahmen oder Gewinne zufließen *ohne* deren eigene Thätigkeit oder *im Mißverhältniß* zu dieser Thätigkeit, das Recht auf diese Einnahmen bestreiten. Will man diesen Personen ihr Recht *nicht absprechen*, dann kann man es *ganz gewiß nicht* den Grundeigenthümern, denn schon in der Verfassung und auch in späteren Gesetzen ist der Schutz des Grundeigenthums so ausdrücklich hervorgehoben, daß hieraus zu erkennen ist, wie energisch man alle Angriffe gegen dasselbe, als destruktive Tendenzeu zurückweisen wollte. Wenn einmal eine gewisse politische Partei die Oberhand gewinnen sollte, kommen wir ja wohl zu dem jetzt Beabsichtigten, dann aber folgerichtig auch zur Aufhebung des Erbrechts und vieler anderer Einrichtungen, die in unserer jetzigen staatlichen Ordnung noch für unentbehrlich gehalten werden; *jedenfalls ist es im höchsten Grade inconsequent, solche Theorien auf das Grundeigenthum beschränken zu wollen.*

Schon in der H.-H.-Commission wurde mit Recht die Nothwendigkeit der Zonenenteigung mit dem Hinweis darauf bestritten, daß *dasselbe* im Einzelfalle ohne Gesetzänderung durch Cabinetsordre auf Grund des § 1 des Enteignungsgesetzes erreicht werden könne; es ist das ganz zutreffend; der § 1 lautet: „*Das Grundeigenthum kann nur aus Gründen des öffentlichen Wohles für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechtes erfordert, gegen vollständige Entschädigug entzogen oder beschränkt werden. Die Entziehung und dauernde Beschränkung des Grundeigenthums erfolgt auf Grund Königlicher Verordnung u. s. w.*“ Wenn man diese Bestimmung, die übrigens damals als das äußerste des Erlaubten angesehen wurde, mit denjenigen über die Zonenenteignung vergleicht, wird man finden, daß auf Grund des § 1 fast dasselbe angeordnet werden kann, wie bei der Zonenenteignung. Für die Verfechter des Entwurfs muß also doch wohl ein Unterschied vorhanden sein; soweit diese aber geltend machen, daß durch die neuen Bestimmungen den Eigenthümern ein *größerer Schutz* gegeben werde, so ist es *schon verdächtig, wenn von dieser Seite für Schutz der Grundeigenthümer* gesorgt wird, die Anführung erledigt sich jedoch bereits dadurch als ganz unzutreffend, daß ja der § 1 des Enteign.-Ges. mit dem angeblich zu geringen Schutz der Eigenthümer noch neben dem neuen Gesetz

Digitized by Google

bestehen bleiben würde und jederzeit angewendet werden könnte. Der große Unterschied besteht, abgesehen von dem immerhin nicht unerheblichen Unterschied der Bedeutung der Worte: „Oeffentliches Wohl" und „Oeffentliches Interesse", darin, daß die Eigenthümer, solange der Erlaß einer Cabinetsordre erforderlich ist, größeres Vertrauen haben werden, daß eine strenge Prüfung darüber stattfindet, ob die Ertheilung des Enteignungsrechtes wirklich aus Gründen des öffentlichen Wohles erforderlich ist, während nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes die Entscheidung hierüber von den Ansichten der zeitigen Minister oder deren Räthe abhängig wäre, wobei die Berichte und sonstigen Bemühungen der interessirten Gemeindebehörden manchmal eine große Rolle spielen würden; es kommt hinzu, daß die zuständigen Minister nicht ohne Berechtigung nach Erlaß dieses Gesetzes den Gemeinden schon um deßwillen eher Erlaubniß zur Zonenenteignung geben werden, wie das nach dem Enteignungsgesetz von ihnen befürwortet würde, weil schon in der Zweckbestimmung des § 1 des Entwurfs und überhaupt in dem Erlaß dieses neuen Gesetzes neben dem alten ein Anlaß zur Erweiterung dieser Erlaubniß liegt.

Wenn ein Redner des Abgeordnetenhauses, Herr Dr. Oswalt, meint, es sei keine sehr erhebliche Abweichung gegenüber dem bisherigen Recht und diese Abweichung stelle sich im wesentlichen als ein größerer Schutz der Eigenthümer heraus, dann werden diese doch wohl recht dringend bitten, bei dem alten Recht bleiben zu dürfen. Würden die Gemeindebehörden sich wohl so sehr große Mühe geben, den Gesetzentwurf durchzubringen, wenn die harmlose Auffassung des Herrn Dr. Oswalt berechtigt wäre?!

Bezüglich der Bedürfnißfrage gab übrigens in der H.-H.-Commission der Vertreter des Ministers der öffentlichen Arbeiten die Erklärung ab „daß der Herr Minister ein dringendes Bedürfniß für die Zonenenteignung an sich bezweifele und daß jedenfalls die Beschränkung dieses Rechtes durch den an die Spitze des § 1 zu stellenden Zweck der Zonenenteignung wünschenswerth erscheine." Daß aber auch letzteres keine Bedeutung als Schutz des Eigenthümers hat, davon kann man sich durch aufmerksames Lesen des § 1 überzeugen; die dort gebrauchten Ausdrücke sind so allgemein gehalten, daß man danach die Zonenenteignung überall anwenden kann, wo man das zu thun beabsichtigt. Außerdem dürfte es aber als bereits erwiesen anzusehen sein, daß weder „behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung des Baugeländes" im unbebauten, noch „behufs Verbesserung der Verhältnisse" im bebauten Stadtgebiete ein zwangsweises Eingreifen über die jetzigen Gesetze hinaus erforderlich oder auch nur wünschenswerth erscheint. Man verlangt „behufs zweckmäßiger Gestaltung des Baugeländes" nicht nur zwangsweise Umlegung, sondern außerdem auch noch Zonenenteignung! Da keine stichhaltigen Gründe vorhanden sind, sucht man sich mit der Häufung von Scheingründen zu helfen!

Digitized by Google

Wenn hiernach anzunehmen ist, daß die Zonenenteignung der inneren Berechtigung entbehrt und ferner auch ein Bedürfniß für dergleichen nicht vorliegt, so wird man zu einer Verwerfung der Vorlage weiterhin gedrängt, wenn man sich fragt: wie gestaltet sich denn nun das Zonenenteignungsverfahren? Wird vor allem auch dem Eigenthümer der wirkliche Werth seines Eigenthums ersetzt? Nein, in den meisten Fällen nicht oder nicht ohne gerichtlichen Prozeß! so daß der Eigenthümer nicht nur alle die Unannehmlichkeiten zu ertragen hat, welche diese Massen-Enteignungen mit sich bringen müssen, sondern auch nicht einmal eine genügende Entschädigung erhält.

Während die Stadtgemeinden aus ihrem großen Beamtenpersonal leicht Personen auswählen können, welche sich zur Wahrnehmung ihrer Interessen vorzugsweise eignen, ferner besser, wie die Eigenthümer diejenigen Sachverständigen herauszufinden und vorzuschlagen wissen, deren allgemeine Auffassung bei Abschätzungen ihnen als für sie günstig bekannt ist und denen sie manchmal auch noch einseitig das Material für ihre Abschätzungen liefern, sind die Eigenthümer, besonders die kleinen Leute in all den hier in Betracht kommenden Fragen ganz ungewandt, wissen ihre Ansprüche nicht zu begründen, kennen keine Sachverständigen, verstehen es nicht, denselben die Sachlage von ihrem Standpunkt aus klar zu machen, und so kommt es, daß manchmal eine ganz unzureichende Entschädigung festgesetzt wird; nicht ohne Bedeutung ist es auch, daß die von den Gemeinden gewöhnlich als Sachverständige benannten Personen durch die Uebung eine größere Gewandtheit in den Formen der Expertise gewinnen und dadurch um so leichter das Uebergewicht über die von der Gegenpartei produzirten Sachverständigen erhalten, sowie daß dieselben trotz ehrenhaftester Gesinnung leicht in den Fehler verfallen, sich allmälig unbewußt auf den Parteistandpunkt für die Gemeinde zu stellen und so die erforderliche Unparteilichkeit zu verlieren. Genug, die Eigenthümer sind hierbei in jeder Beziehung schlechter gestellt, wie die Gemeinden. Wenn es zum gerichtlichen Prozeß kommt, sind zudem einzelne nicht einmal im Stande, die oft hohen Kostenvorschüsse zu zahlen und schon dadurch rechtlos.

Es verschärft sich dieser Uebelstand, weil die Gutachten bei Verwaltungs- und bei gerichtlichen Behörden fast ausschließlich entscheidend sind für die Bestimmung der Höhe der Entschädigung und wie schwierig sind Abschätzungen von Gebäuden und Baustellen wie sie hier in Betracht kommen!

Es würde sich das wenigstens in etwa anders verhalten, wenn die Gemeinden nicht so häufig den doch einzig richtigen Grundsatz außer Acht ließen, daß, so gewiß die manchmal ganz unverständig übertriebenen Forderungen energisch zurückzuweisen sind, so andererseits doch auch den Eigenthümern der wirkliche Werth des ihnen gegen ihren Willen weggenommenen Eigenthums, falls sie es nicht freiwillig zu einem billigeren Preise abgeben, zu ersetzen ist. Es wird aber vielfach Seitens der Gemeinden ein Preis angeboten, der ebensoweit unter dem wirklichen Werth ist, wie die Ueberforderungen denselben übersteigen. Hierdurch wird

Digitized by Google

ja allerdings in vielen Fällen von denjenigen, welche die Preise nicht kennen oder welche unter allen Umständen baares Geld haben möchten oder die sich nicht in Prozesse einlassen wollen, ein Haus oder ein Grundstück weit unter dem Werth erworben, gerecht ist das aber nicht! Wenn z. B. in einer mir bekannten Gemeinde die Zahl der Enteignungsprozesse eine außergewöhnliche Höhe erreicht, so folgt schon hieraus in Rücksicht auf die bekannte und sehr berechtigte Abneigung der Bürger, besonders der ländlichen Bevölkerung, die ja viel in Enteignungsangelegenheiten betheiligt ist, Prozesse zu führen, daß die angebotenen und vom Bezirksausschuß festgesetzten Preise doch wohl dem wirklichen Werth der Grundstücke nicht entsprechen müssen; wenn die Gemeinde dann aber auch noch eine sehr große Anzahl dieser Prozesse trotz der erwähnten ungünstigen Stellung der Privatpersonen verliert, dann kann man hieraus einen Schluß darauf machen, welchen Schutz dem Eigenthümer ein Enteignungsverfahren bietet, soweit er sich auf das Billigkeitsgefühl der Gemeindebehörden verlassen will. Ich werde voraussichtlich Gelegenheit haben darauf zurückzukommen, wie einzelne Stadtgemeinden das Enteignungsverfahren unter Aufstellung juristisch ganz unhaltbarer und auch vom Standpunkt der Zweckmäßigkeit sehr anfechtbarer Grundsätze zu betreiben beliebten und beschränke mich einstweilen darauf, mich auf das Zeugniß derjenigen zu berufen, welche mit Gemeinden Enteignungsprozesse geführt haben und mir sicher beipflichten werden.

Es liegt der Gedanke nahe, daß die Stadtgemeinden lediglich in Folge dieser Umstände in der Lage seien, ihren Zweck, vermittelst der Enteignung einen Gewinn zu erzielen, zu erreichen, denn wenn sie eine dem wirklichen Werth entsprechende Entschädigung leisten, können sie ja doch kein Geschäft machen. Die Sache liegt aber anders. Abgesehen von den erwähnten Umständen erzielen sie nämlich einen Vortheil in Folge der Bestimmung des § 10 des Enteignungsgesetzes, welcher in seinem zweiten Absatz lautet: „Eine Wertherhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst in Folge der neuen Anlage erhält, kommt bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag.“ Diese Vorschrift erscheint als eine ganz gerechtfertigte im Rahmen des Enteignungsgesetzes, welches Enteignungen *wirklich nur aus Gründen des öffentlichen Wohles* vorsieht, sie wird dagegen zu einer höchst ungerechten Bestimmung bei ihrer Anwendung auf die in Frage kommenden Enteignungen zu Speculationszwecken und zwar so: Nach dem vielleicht nur redaktionell ungenauen Wortlaut und Sinne des § 19 des Entwurfs ist in Zukunft ja kein Haus und kein Grundstück ohne jede Ausnahme vor der Unternehmungslust der Gemeinden mehr sicher, weil auf alle sich das Enteignungsverfahren erstrecken kann; auf die an *schon bestehenden* Straßen gelegenen Grundstücke in bebauten oder unbebauten Stadttheilen wird es aber selten angewendet werden, weil dort wenigstens einigermaßen volle Entschädigung gegeben werden müßte. Anders aber ist es bei *neuangelegten* Straßen, mögen diese in einem bisher vorwiegend unbebauten Gelände oder in bebauten Stadttheilen als sogen. Straßendurchbrüche durchgeführt werden; in diesen Fällen wird nämlich das an diese Straßen oder Plätze angrenzende oder denselben benachbarte Gelände,

Digitized by Google

welches der Zonenenteignung unterliegt, meistens sogenanntes Hinterland sein, also Gärten, Höfe oder Ackerparzellen, welche bisher nicht an einer Straße lagen; dann werden die Gemeinden geltend machen, daß dieses Gelände die Wertherhöhung als Baustellen erst in Folge der neuen Straßenanlage erhalte und diese gemäß dem citirten § 10 bei Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag gebracht werden könne; sie werden dann die Preise für Höfe, Gärten oder Ackerland ohne Rücksichten auf deren Aussichten als Baustellen für die Zukunft, so wie wenn eine Straßenanlage dort nicht möglich wäre, zahlen wollen. Falls solche Aussichten in der That nicht vorhanden sind, wenn nicht gerade die Stadtgemeinde die Straßenanlage machte, ist gegen diese Bemessung des Preises, wenn man die Zonenenteignung überhaupt zulassen wollte, nichts einzuwenden, da ja alsdann der wirkliche Werth ersetzt wird, wohl aber liegt in allen anderen Fällen der Zonenenteignung ein ganz unberechtigter Eingriff in das Recht des Eigenthümers vor und trifft dies insbesondere immer zu, wo es sich um vorwiegend unbebautes Gelände handelt.

Wie schon oben dargelegt, haben die Gemeinden an der Werthserhöhung der Häuser und Grundstücke durchaus keine Verdienste, für welche ihnen die Eigenthümer irgendwie verpflichtet wären, dann kommt aber auch nur den Eigenthümern und nicht den Gemeinden jede Wertherhöhung zu, mag dieselbe auch durch die Möglichkeit der Straßenanlage nur im Keim vorhanden sein und erst in Folge der Ausführung derselben für die übrig bleibenden angrenzenden Parzellen zu Tage treten; es kann dies um so weniger bestritten werden, als es den Grundeigenthümern ja nicht versagt werden kann, die im Fluchtlinienplan vorgesehenen Straßen auf ihre Kosten selbst anzulegen, und sie gehen ja hierzu häufig genug über, weil sie schließlich doch die ganze Straßenanlage bezahlen müssen, wenn sie Bauten errichten wollen. Der Entwurf beabsichtigt nun, daß die Gemeinde ihnen zuvorkommen und durch die eigenthümlichen und ganz gewiß nicht vorhergesehenen Wirkungen, welche der § 10 in diesen Fällen haben würde, in der Lage sein soll, den den Eigenthümern rechtmäßig zukommenden Vortheil vorwegzunehmen. Selbst Zonenenteignung bei Straßendurchbrüchen in bebauten Stadttheilen zuzulassen ist abzulehnen, hierbei wird aber doch immerhin das Verlangen der Gemeinden nach einer solchen erklärlich sein, weil diese Durchbrüche sehr große Kosten verursachen und sie deshalb die Wertherhöhung des angrenzenden, nun zu Baustellen gewordenen Geländes für sich in Anspruch nehmen wollen; sie werden auch wohl der übrigens ganz zutreffenden Bemerkung, daß auch bei diesen Durchbrüchen die Eigenthümer ja doch die ganzen Kosten derselben ersetzen müssen, sobald sie Gebrauch von der neuen Straße machen, d. h. bauen, entgegenhalten wollen, daß dies erst allmälig eintrete. Bei Zonenenteignung in vorwiegend unbebautem Gelände dagegen fallen auch selbst diese Scheingründe fort und es bleibt nur die Absicht der Gemeinden, als Großspeculanten in Grundstücken aufzutreten, den Eigenthümern gegenüber aber bedeutet dieses Verfahren eine theilweise Confis-

Digitized by Google

cation ihres rechtmäßigen Eigenthumes, da ihnen nur der Werth als Ackerland ersetzt werden wird, während der wirkliche Werth ein ganz anderer ist. Wenn das nicht so wäre, würden die Gemeinden ja keinen Gewinn von der Enteignung haben und das ist doch der einzige Zweck der Zonenenteignung; über diesen Punkt sich klar und deutlich auszusprechen, fordere ich die Vertheidiger des Entwurfs ausdrücklich und dringend auf!

Ich erwähne nur kurz, wie ungerecht es sein würde zuzulassen, daß die einen ihre Grundstücke nach Belieben als Baustellen verwerthen können, während die anderen, deren Grundstücke die Gemeinde gegen ganz ungenügende Entschädigung für sich in Beschlag nimmt, diesen Vortheil entbehren müssen.

Bietet nun etwa die Zusammensetzung der Gemeinde-Vertretungen, deren Beschlüsse sowohl bei dem Zonenenteignungs- wie bei dem Umlegungsverfahren, in welchem über die bei der Neuvertheilung zu beachtenden Grundsätze nähere Bestimmungen durch Ortsstatut getroffen werden sollen, eine große Wichtigkeit haben, den Eigenthümern einigen Schutz? Es dürfte sich empfehlen, es auf diesen Schutz nicht ankommen zu lassen! In den Gemeindevertretungen bilden in den meisten Städten diejenigen, welche ein Interesse für diese Fragen und in Folge dessen auch ein Verständniß dafür haben, eine verschwindende Minderheit und selbst diese ist oft wegen eigenem persönlichen Interesse gezwungen, sich ganz oder doch im wesentlichen von der Berathung oder der Abstimmung fern zu halten, so daß diejenigen, welche kein oder nur unbedeutendes Immobilareigenthum besitzen und deren Interessen fast ausschließlich auf anderen Gebieten liegen, die Entscheidung haben, und wer nichts von diesen Sachen versteht — und deren gibt es recht viele, auch unter den sehr verständigen Personen — wird auch selbst dann, wenn er Bedenken hat, meist Anstand nehmen, diese zu äußern, weil er sich nicht bloß stellen will, dann aber auch bei der Abstimmung nicht opponiren; manche besitzen auch eine recht geringe Fähigkeit die Ansprüche der Allgemeinheit, also das sogenannte öffentliche Interesse mit der Achtung vor den wohlerworbenen Rechten des Einzelnen in Einklang zu bringen; wieder andere können sich, obschon durch und durch ehrenwerthe Männer, nicht von dem unbewußt wirkenden Einfluß des behaglichen Gefühls freimachen, wie angenehm es ist aus anderer Leute — hier der Grundeigenthümer — Leder Riemen zu scheiden. Es ist endlich, obschon das ja wohl nicht vorkommen wird, nicht ausgeschlossen, daß seitens der Gemeindebehörden kleine Kunstgriffe angewendet werden, wie Einbringen der Vorlage, wenn die vermuthlichen Opponenten abwesend sind, Ueberrumpelung der ganz unvorbereiteten Versammlung mit einer Vorlage, welche an der richtigen Stelle zu reden und zu schweigen versteht, mehr oder weniger heftiges Drängen einiger Freunde der Vorlage oder ihrer Vertreter und dergl. Jedenfalls bieten die Gemeindevertretungen, welche an vielen

Digitized by Google

Stellen überhaupt eine ausgesprochene Vorliebe dafür haben, den Haus- und Grundbesitzern zuzusetzen, keinen Schutz für diese.

Es erübrigt noch die Frage, ob ein solcher in den Voraussetzungen und Vorbedingungen der Zonenenteignung gefunden werden kann. Auch das ist nicht in genügendem Maße der Fall. Die Zweckbestimmung des § 1 hat in dieser Beziehung, wie schon hervorgehoben wurde, keinen Werth; was kann man sich alles denken unter den Worten: „behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes"; ebenso ist es mit der Bedingung: „sofern das öffentliche Interesse es erheischt"; welche Deutung diesen Worten gegeben werden kann, geht aus der hier nochmals wiedergegebenen, dem Commissionsbericht entnommenen Aeußerung hervor: „Es kommt für die Zonenenteignung der sehr wesentliche Umstand in Betracht, daß durch die Möglichkeit der Verleihung derselben auf die betheiligten Eigenthümer ein sehr heilsamer und unentbehrlicher Druck ausgeübt wird, um dieselben zur Stellung von Anträgen auf Umlegung zu veranlassen." (NB. und damit zu erreichen, daß dieselben das Gelände für außergewöhnlich breite Straßen und große Plätze in unbeschränktem Maße unentgeltlich hergeben müssen!)

Wichtiger ist selbstredend der Umstand, daß die Erlaubniß zur Zonenenteignung von den Ministern der öffentlichen Arbeiten und des Innern ertheilt werden muß, denn einem gar zu großen Mißbrauch Seitens der Gemeinden ist dadurch wenigstens einigermaßen vorgebeugt; genügen kann das aber zum Schutz der Eigenthümer nicht, denn eine so überaus weitgehende Verfügungsbefugniß nicht nur über Grundstücke, sondern auch über Häuser, über Weiterführung von Fabrik- und Geschäftsbetrieben, wobei möglichenfalls Neu- oder Umbauten erforderlich werden, zu welchen die Enteigneten manchmal nicht im Stande wären und wobei die Entschädigungen meist ganz ungenügend sind, dürfen nicht von den jeweiligen Ansichten der Minister oder derjenigen Beamten in den Ministerien abhängig gemacht werden, welche zeitweise vielleicht auf die Entscheidung in diesen Fragen Einfluß haben. Von nicht unwesentlicher Bedeutung ist hier auch der Umstand, daß die Gesuche um die Erlaubniß zur Zonenenteignung und die dazu gehörige, die Begründung bildende Darstellung des Sachverhalts von den Gemeindebehörden ausgehen, welche hierbei vornehmlich als Interessenten anzusehen sind, und was durch geschickte Begründung erreicht wird, zeigt die Geschichte dieses Entwurfs. Wie man auch die bedenklichsten Pläne mit schönen, vortrefflich klingenden Gründen und zwar derartig versehen kann, daß auch selbst diejenigen, welche die Opfer sein sollen, nichts davon merken, was man mit ihnen vor hat, davon ist der Entwurf ein so hervorragendes Beispiel, wie mir selten eines vorgekommen ist. Mögen die Haus- und Grundbesitzer in Zukunft auf der Hut sein!

Eine recht eigenthümliche Auffassung ist es, wenn als ein Schutz für die Eigenthümer der § 21 des Entwurfs angeführt wird. Wenn man denselben aufmerksam durchliest und vor allem nicht übersieht, daß hier-

Digitized by Google

nach die Majorität der Eigenthümer außer den anderen schon schwer erfüllbaren Bedingungen auch sogar noch die Straßenbaukosten, Entwässerung, Beleuchtung und dergl. — dieselben betragen bei breiteren Straßen z. B. einer 26 Meter breiten Wallstraße: Neußerwall in Köln nicht weniger wie 240 Mark für den Frontmeter — für das ganze im Plan vorgesehene Gebiet bezahlen oder Sicherheit hierfür leisten muß, dann wird jeder einsehen, daß dieser § wohl niemals zur praktischen Anwendung kommen kann, und man nicht begreift, daß er ernstlich gemeint sein soll.

Die Stellung der Königlichen Staatsregierung zu dem Entwurf war von vornherein eine ganz sachgemäße; sie hat sich theils ablehnend, theils überaus kühl dazu verhalten und wenn sie nicht in schrofferer Form ihre Abneigung kundgegeben hat, so war das taktisch ganz richtig, denn sie wird von der Ansicht ausgehen, daß der Entwurf doch keine Aussicht auf Annahme im Abgeordnetenhause hat und also kein Unheil wird anrichten können. Es wäre aber doch der Erwägung werth, ob, nachdem derselbe einmal bis zur Berathnng in der Commission gelangt ist, es nicht angezeigt sei, seitens der Königlichen Staatsregierung sich dahin klar und deutlich auszusprechen, daß solche Versuche, eine der wichtigsten Grundlagen unserer Staatsordnung, nämlich das Privateigenthum in so einschneidender Weise anzugreifen und die ersten Schritte zu dessen Erschütterung zu thun, weder jetzt noch für absehbare Zeit auf Zustimmung von ihrer Seite zu rechnen habe. Es würde das weiten Kreisen zur Beruhigung dienen und verhindern, daß bei manchem guten Bürger Verbitterung und feindselige Stimmung gegen alle Behörden entsteht. Ganz gewiß wird weder in Folge des Umlegungs- noch in Folge des Zonenenteignungsverfahrens ein Zusammenbruch unserer Staatsordnung erfolgen, daß aber an der Unterminirung der Grundfesten derselben die Einführung der lex Adickes mithelfen würde, dürfte doch nicht unwahrscheinlich sein. Es ist hierfür ganz und gar nicht so unwesentlich, wie vielleicht viele glauben, daß die zahlreichen Bürger, welche sich bisher des ruhigen, ungestörten Besitzes ihres Eigenthums erfreuten, „Herren ihres Eigenthums" waren, welche, vermöge des freien Verfügungsrechtes des Eigenthümers, selbst die Bestimmung über die Art der Benutzung ihres Grundstücks hatten, insbesondere darüber, ob und wann sie es für angezeigt hielten, ihr Ackerland in Baustellen zu verwandeln, sowie wann und zu welchen Preisen sie verkaufen wollten, in Zukunft durch Majoritäten anderer Eigenthümer oder durch die Gemeinde in Folge umwälzender Pläne übereifriger, unter einander in Bezug auf die rasche Entwicklung ihrer Städte konkurrirender Gemeindebehörden von ihrem Eigenthum zwangsweise entfernt und in die Wirrnisse von äußerst komplicirten, auf ihre Kosten durchgeführten Verfahren verwickelt werden können, aus denen Gewinn für die Gemeinde, dagegen Verlust und Unannehmlichkeiten aller Art für sie selbst hervorgeht. Mancher kleine Eigenthümer wird mit Recht auch

Digitized by Google

darüber erbittert sein, daß er in seiner Absicht, schuldenfrei seinen Acker ruhig weiter zu bebauen und für die Umwandlung desselben in Baustellen die ihm geeignet scheinende Zeit abzuwarten, gestört und gegen seinen Willen in Schulden gestürzt wird, was aus Veranlassung der Bestimmungen über die von den Eigenthümern zu tragenden event. zu verzinsenden Kosten des Verfahrens leicht eintreten kann, da dieselben oft wegen der an andere zu zahlenden Entschädigungen nicht unbedeutend sein werden (§ 18).

Wenn von solchen Stellen aus derartige Ansichten über das Wesen des Eigenthumsrechtes zu Tage treten, Ansichten, welche alle bisherigen Anschauungen hierüber verwirren und erschüttern und damit die aus dem Gefühl der Unantastbarkeit des Eigenthums hervorgehenden Folgen, von denen Arbeitsfreude und Unternehmungsgeist nicht die unwichtigsten sind, beeinträchtigen müssen; wenn ferner mit solcher Leichtigkeit die wohlüberlegten Bestimmungen des Art. 9 der Verfassung, sowie diejenigen des Enteignungs- und des Fluchtliniengesetzes über den Haufen geworfen werden, dann können auch ruhig denkende Leute zu einer schwarzen Auffassung der Zukunft gebracht werden und zwar um so mehr, wenn man sieht, wie wenig das große Publikum und sogar auch der hier interessirte Theil desselben sich um die Sache kümmert; es wissen nur verhältnißmäßig wenige Personen von dem Vorhandensein des Entwurfs und von diesen übersehen wieder manche, anscheinend auch unter den Parlamentarieren, die Tragweite desselben nicht und vermeinen, daß eine wesentliche Aenderung gegen das bisherige Recht nicht eintrete, während ja selbst diejenigen, welche den Entwurf vertreten, zugeben, daß er in das Eigenthumsrecht scharf einschneide. Die Presse hat sich mit diesem ja allerdings „trockenen", aber doch sehr wichtigen Gegenstand so gut, wie gar nicht befaßt und wo dies geschehen ist, waren zum Theil die für das Gesetz lautenden Aeußerungen auf bekannten Einfluß von Personen zurückzuführen, die an dem Zustandekommen des Gesetzes großen Antheil nehmen.

Wie ich es erklären soll, daß gerade national-liberale Abgeordnete und einzelne der diese politische Richtung vertretenden Zeitungen sich des Entwurfs annehmen, weiß ich nicht, da in den Programmen dieser Partei der Schutz des Besitzes bisher eine wesentliche Rolle spielte und dieser Schutz doch verständiger Weise nicht auf den Kapitalbesitz beschränkt werden kann. Es handelt sich ja, wie ich glaube gezeigt zu haben, in dem Entwurf in Wirklichkeit nicht um Abhülfe für einzelne übrigens sehr aufgebauschte Uebelstände, sondern um die Frage, wie weit die Gemeinden im sogenannten öffentlichen Interesse bei der Beunruhigung und Entziehung des Privateigenthums gehen dürfen, und doch sind es gerade Mitglieder der national-liberalen Partei, welche diese Frage zu Gunsten des Gesetzes behandeln.

Wird nicht endlich einmal wieder der Grundsatz mehr zu Ehren kommen, daß man nicht bei jeder Gelegenheit mit Gesetzen, Verordnungen und Zwang jeder Art eingreifen darf, sondern den freien Willen des Einzelnen nur da beschränken soll, wo dies im allgemeinen Interesse dringend erforderlich erscheint?

Digitized by Google

Und dem Haus- und Grundbesitz ist doch gerade genug zugemuthet. Die Grund- und Gebäudesteuer ist und bleibt trotz aller Beschönigungen im wesentlichen eine jährlich im Gegensatz zu anderem Besitz und Einkommen zu zahlende Vorsteuer, die um so empfindlicher als solche trifft, weil hierbei bekanntlich keine Rücksicht darauf genommen wird, ob das Steuerobjekt überschuldet ist, oder der Eigenthümer keine Miethe oder Pacht bezieht. Bei Ausführung des nicht ungerechtfertigten Gedankens, das fundirte Einkommen verdiene eine stärkere Belastung, wie das unfundirte, wurde aus der zunächst geplanten Kapitalrentensteuer, welche einen gewissen Ausgleich gegen die Grund- und Gebäudesteuer gebildet hätte, nun doch wieder eine neue Beschwerung des Immobilarbesitzes in der Form der mit dem 1. April 1895 beginnenden Vermögenssteuer. Was der Hausbesitzer an Kanal-, Wassermesser-, Wasser-, Gas-, Kehr- und wer weiß welchen Gebühren bezahlen muß, ist bekannt. Es muß doch endlich eine Grenze dafür geben, die Haus- und Grundbesitzer als das immer bereite und bequemste Objekt neuer Steuern, Abgaben, Belästigungen oder gar theilweiser Konfiskationen zu benutzen.

Es muß vor allem endlich einmal mit dem Grundsatz gebrochen werden, den Haus- und Grundbesitzern, denen manche die mit der Entwicklung jeder Stadt verbundene Wertherhöhung der Immobilien zu mißgönnen scheinen, diesen Gewinn auf allerhand Umwegen wegzunehmen. Von den nützlichen und angenehmen Einrichtungen der Stadt genießen jene Eigenthümer nicht mehr, wie die anderen Einwohner und die Kosten sind deshalb von allen gleichmäßig zu tragen; wenn sich der Werth der Immobilien erhöht, so erhöht sich auch der der Geschäfte; vor allem aber kann sich nicht die Gemeinde das Verdienst an dieser Wertherhöhung zuschreiben und eine Entschädigung verlangen, weil sie für alles, was sie den Haus- und Grundbesitzern leistet, reichlich bezahlt wird. Trotzdem sind diese stark belastet vor den übrigen Einwohnern und werden, wenn sie sich nicht wehren, bei der Einführung des neuen Kommunalabgabengesetzes (Einführung am 1. April 1895), welches den Gemeinden in dieser Beziehung eine übergroße Machtvollkommenheit gibt, voraussichtlich noch empfindlicher gefaßt. Mag man aber den Haus- und Grundbesitzern Steuern und Lasten auferlegen, soweit die zuständigen Faktoren dies glauben verantworten zu können, ihnen aber durch: nach Zonen abgestufte Bauordnungen (Villenbebauung und dergl.), durch Umlegungsverfahren (mit erzwungener unentgeltlicher Uebereignung des Geländes für Straßen und Plätze in unbeschränkter Ausdehnung), durch Zonenenteignungen und ähnliches in einem wesentlich von der Willkür der Gemeinden abhängigen und die einzelnen außerordentlich verschiedenartig treffenden Maße jenen Gewinn ganz oder theilweise abzunehmen, läßt sich mit den Grundsätzen der Gerechtigkeit und Billigkeit nicht vereinbaren.

Digitized by Google

Zur Begründung des Entwurfs wird behauptet, daß in anderen Staaten derartige Gesetze bereits beständen und es wird in dieser Beziehung auf Mainz, Hamburg, Belgien, Frankreich und Italien verwiesen. Es wäre zu wünschen, daß bei solchen ja sehr beliebten Verweisungen der Text der angezogenen Gesetze weiteren Kreisen zugänglich gemacht würde, es könnte sich dann jeder überzeugen, daß ich sowohl in Bezug auf das Umlegungsverfahren, wie betreffs der Zonenenteignung mit Recht auf das bestimmteste bestreite — nach dem mir vorliegenden Material, — daß irgendwo ein Gesetz besteht, welches Bestimmungen enthält, die mit allgemeiner Gültigkeit auch nur annähernd ähnlich scharfe Eingriffe in das Eigenthumsrecht darstellen und solche Belästigungen der Eigenthümer herbeiführen, wie dies bei dem Entwurf der Fall ist; ich bestreite insbesondere, daß irgendwo eine Zonenenteignung in vorwiegend unbebautem Gelände in der vorgeschlagenen Ausdehnung gestattet ist.

Nähere Auseinandersetzungen hierüber haben wenig Werth, denn, wenn in anderen Staaten wirklich solche schlechten Gesetze existirten, würde das doch keine Veranlassung sein, nun auch bei uns diesen Fehler zu machen. Erforderlichen Falles werde ich auf die angeblich anderwärts bestehenden ähnlichen Gesetze zurückkommen. Ich bitte aber bei etwaigen Entgegnungen nicht außer acht zu lassen, daß wir in Preußen in dem oben citirten § 1 des Enteignungsgesetzes bereits ein Mittel haben, alles, was von Grundeigenthum für das öffentliche Wohl erforderlich ist, zu enteignen; Grundstücksspekulationen der Gemeinden lassen sich auf Grund dieses § allerdings weniger leicht ermöglichen.

Auf Einzelheiten des Gesetzentwurfs, welche bei grundsätzlicher Annahme desselben unter allen Umständen einer Aenderung bedürften, einzugehen, glaube ich unterlassen zu können, da meines Erachtens auch auf eine solche Annahme ganz und gar nicht zu rechnen ist.

Wenn ich im Vorstehenden mich recht unumwunden, zuweilen auch scharf habe ausdrücken müssen, so bedauere ich das; aber mit Vogelflinten schießt man keine Löwen! Die Zumuthungen, welche in dem Entwurf an die Grundeigenthümer gestellt werden, übersteigen denn doch jedes Maß!

Ausdrücklich hebe ich noch hervor, daß es mir fern liegt, irgend welche Personen, insbesondere die Urheber des Entwurfs persönlich anzugreifen; es würde hierzu um so weniger Veranlassung vorliegen, als die Herren, welche das Zustandekommen des Gesetzes betreiben, nicht für persönliche Interessen, sondern für ihre Stadtgemeinden so großen Eifer aufwenden; insbesondere kann niemand den ersten städtischen Beamten meiner Vaterstadt, sowie den Leiter des Tiefbauamtes daselbst höher schätzen und von deren ausgezeichneten Eigenschaften mehr überzeugt sein, wie ich. Die in dem Entwurf zu Tage getretenen Anschauungen und Absichten halte ich aber für so verfehlte und in ihren Folgen äußerst bedenkliche, daß mir deren energische Bekämpfung durchaus erforderlich erscheint.

Digitized by Google

Digitized by Google

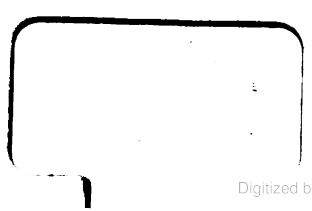
Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

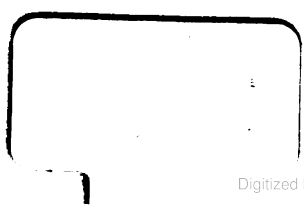
Digitized by Google

Digitized by Google



Digitized by Google

Digitized by Google



Digitized by Google

Digitized by Google